

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija (Sevilla).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, con fecha 29 de abril de 2015, esta Delegación Territorial ha resuelto:

1.º Proceder al depósito e inscripción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lebrija (Sevilla), aprobada definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 29 de abril de 2015, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 25 de septiembre de 2015, y con el número de registro 6614, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla).

#### A N E X O

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### Í N D I C E

##### PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

##### TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

##### CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA.

- Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.
- Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.
- Artículo 1.1.3. Efectos.
- Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación.
- Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.
- Artículo 1.1.6. Interpretación.
- Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales.
- Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.
- Artículo 1.1.9. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.
- Artículo 1.1.10. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

##### TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

##### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

##### Sección 1. Clases de suelo.

- Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación.
- Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad.
- Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.
- Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.
- Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo.
- Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

##### Sección 3. Régimen del suelo urbano.

- Artículo 2.1.6. Definición y categorías.
- Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado.
- Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 2.1.9. Condición de solar.

## Sección 4. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.10. Definición y categorías.

Artículo 2.1.11. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.12. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

## Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable.

Artículo 2.1.15. Definición y categorías.

Artículo 2.1.16. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable.

## TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA.

## CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

## CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

## CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

## Sección 1. El patrimonio municipal de suelo.

Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.

## Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos.

Artículo 3.3.6. Derecho de superficie.

Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

## CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas.

Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida.

Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

## TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

## CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

## Sección 1. Sistemas generales.

Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales.

Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales.

Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales.

Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales.

## Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas.

Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones.

Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres.

Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos.

Artículo 4.1.9. Sistemas generales de servicios y de infraestructuras.

## CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

## Sección 1. Clasificación general de los usos.

Artículo 4.2.1. Objeto.

Artículo 4.2.2. Clases de usos.

Artículo 4.2.4. Usos globales y marco general de desagregación.

Artículo 4.2.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano.

Artículo 4.2.6. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales.

## Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales.

Artículo 4.2.7. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales.

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de los usos globales.

Artículo 4.2.10. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización.

## Sección 2. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano.

Artículo 4.2.11. Viario urbano adscrito a la ordenación estructural.

## Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 4.2.12. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

Artículo 4.2.13. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

## Sección 4. Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 4.2.14. Determinaciones de ordenación estructural del PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado.

**TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL.****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección.

**CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE.****Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos.**

Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos.

**Sección 2. Vegetación y fauna.**

Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna.

**Sección 3. Recursos forestales y paisaje.**

Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes.

Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas.

Artículo 5.2.5. Contribución de los nuevos desarrollos urbanos a la forestación del término municipal.

Artículo 5.2.6. Publicidad exterior.

**CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS Y DE COSTAS.****Sección 1. Protección de recursos hidrológicos.**

Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico.

Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía.

Artículo 5.3.3. Zonas inundables y medidas correctoras.

Artículo 5.3.4. Protección de acuíferos.

Artículo 5.3.5. Abastecimiento de agua potable.

Artículo 5.3.6. Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

**Sección 2. Protección de Costas.**

Artículo 5.3.7. Ordenación del dominio público marítimo terrestre del río Guadalquivir.

Artículo 5.3.8. Normas para la zona de servidumbre.

Artículo 5.3.9. Autorizaciones de vertidos.

**CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN.****Sección 1. Normativa ambiental y criterios generales.**

Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica.

**Sección 2. Medidas de protección ambiental.**

Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos.

Artículo 5.4.3. Gestión de residuos.

Artículo 5.4.4. Protección contra la contaminación acústica.

Artículo 5.4.4.bis. Protección de la calidad del aire.

Artículo 5.4.5. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5.4.6. Programación del desarrollo urbanístico.

Artículo 5.4.7. Obligación de restitución medioambiental.

Artículo 5.4.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

**CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES.**

Artículo 5.5.1. Protección de carreteras.

Artículo 5.5.2. Protección de vías férreas.

**CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.****Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias.**

Artículo 5.6.3. Protección de vías pecuarias.

Artículo 5.6.4. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias.

Artículo 5.6.5. Régimen de usos de las vías pecuarias.

**Sección 2. Ordenación de los caminos rurales.**

Artículo 5.6.6. Protección de caminos rurales.

**CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Artículo 5.7.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

Artículo 5.7.4. Protección de instalaciones militares.

Artículo 5.7.5. Servidumbres aeronáuticas.

**CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.****Sección 1. Disposiciones generales.**

Artículo 5.8.1. Contenido y alcance.

Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio protegido con carácter de ordenación estructural.

Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal.

Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Artículo 5.8.6. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

**Sección 2. Disposiciones sobre el Conjunto Histórico de Lebrija.**

Artículo 5.8.7. La protección del Conjunto Histórico.

Artículo 5.8.8. Principios y criterios para la protección del Conjunto Histórico.

Artículo 5.8.9. Objetivos y criterios para el PEPCH de Lebrija.

**CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

## Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación.

Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición.

Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal de Lebrija.

Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales.

Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas.

Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente.

Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva en desarrollos urbanísticos o sistemas generales según grado de protección.

Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente.

## Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable, no urbanizable y suelo urbano no consolidado.

Artículo 5.9.11. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos.

Artículo 5.9.12. Actividades arqueológicas en los yacimientos.

Artículo 5.9.13. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general.

Artículo 5.9.14. Infracciones y sanciones.

## Sección 3. Normas específicas sobre el Yacimiento Arqueológico Urbano (Y-1).

## Subsección 1. Protección del patrimonio arqueológico subyacente.

Artículo 5.9.15. Obligatoriedad y ámbito.

Artículo 5.9.16. Actuaciones sujetas a protección arqueológica.

Artículo 5.9.17. Zonificación arqueológica del Yacimiento Urbano Y-1.

Artículo 5.9.18. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente en el Yacimiento Urbano Y-1.

Artículo 5.9.19. La protección del remanente arqueológico a nivel subyacente.

Artículo 5.9.20. Áreas exentas de cautela arqueológica.

## Subsección 2. Protección del patrimonio arqueológico emergente en el ámbito del Yacimiento Urbano.

Artículo 5.9.21. Inmuebles sujetos a protección arqueológica emergente.

Artículo 5.9.22. Tipos de actuaciones en la edificación sujetas a protección arqueológica emergente.

Artículo 5.9.23. Categorías de protección del patrimonio arqueológico emergente en el Yacimiento Urbano Y-1.

## Sección 4. Conservación e integración del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.9.24. Criterios para la conservación e integración.

Artículo 5.9.25. Modalidades de actuación.

Artículo 5.9.26. Áreas y elementos de conservación preferente en el Yacimiento Urbano Y-1.

## Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.9.27. Seguimiento y control municipal.

Artículo 5.9.28. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica.

Artículo 5.9.29. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia.

Artículo 5.9.30. Autorizaciones de las actividades arqueológicas.

Artículo 5.9.31. Solicitud de actividades arqueológicas.

Artículo 5.9.32. Desarrollo y resultados de las actividades arqueológicas.

Artículo 5.9.33. Facultades de la inspección arqueológica municipal.

Artículo 5.9.34. Infracciones y sanciones.

## Sección 6. Proyectos y Memorias de intervención arqueológica.

Artículo 5.9.35. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente.

Artículo 5.9.36. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico.

Artículo 5.9.37. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras.

Artículo 5.9.38. Documentación resultante de la intervención arqueológica.

Artículo 5.9.39. Informe preliminar.

Artículo 5.9.40. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Artículo 5.9.41. Memoria científica.

**TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.****CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable.

**CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

## Sección 1. Ámbito y definiciones.

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento.

Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

## Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica.

Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas.

Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

## Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

## Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación.

- Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.
- CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**
- Sección 1. Delimitación y clases.
- Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).
- Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad.
- Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección «Lugares de Importancia Comunitaria».
- Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección, Hábitats de Interés Comunitario (HIC).
- Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales.
- Artículo 6.3.4. Suelo no urbanizable de especial protección, «Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas».
- Artículo 6.3.5. Suelo no urbanizable de especial protección, «Entorno de la Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas».
- Artículo 6.3.6. Suelo no urbanizable de especial protección, «Paraje Natural Brazo del Este».
- CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.**
- Sección 1. Delimitación y clases.
- Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p).
- Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.
- Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF «Zonas Húmedas».
- Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF «Zonas Húmedas Transformadas».
- Artículo 6.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección «Áreas de especial interés de Marismas».
- Artículo 6.4.5. Suelo no urbanizable de especial protección «Áreas de especial interés paisajístico».
- Artículo 6.4.6. Suelo no urbanizable de especial protección «Otros enclaves forestales dispersos de interés paisajístico».
- Artículo 6.4.7. Suelo no urbanizable de especial protección «Laguna de Grillo».
- CAPÍTULO 5. ACCIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN EL MEDIO RURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.**
- Artículo 6.5.1. Acciones Territoriales (AT).
- Artículo 6.5.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal.

**PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.**

**TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA, E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

**CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

- Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento.
- Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento.

**CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.**

- Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento.
- Artículo 7.2.2. Consulta directa.
- Artículo 7.2.3. Información urbanística.
- Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas.

**CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.**

Sección 1. Licencias urbanísticas.

- Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM).
- Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas y exclusiones.
- Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias.
- Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM).
- Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas y declaraciones responsables (OM).
- Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM).
- Artículo 7.3.7. Alineación oficial.

Sección 2. Documentación para las solicitudes licencias (OM).

- Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación.
- Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización.
- Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación.
- Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición.
- Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios.
- Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores.
- Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada.
- Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra.

Sección 3. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos y en el Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1.

- Artículo 7.3.16. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos (OM).
- Artículo 7.3.17. Actos previos a la tramitación del Proyecto Técnico de Obras en el ámbito del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1. (OM).
- Artículo 7.3.18. Solicitud y concesión de licencia de obras.
- Sección 4. Licencias de actividades.
- Artículo 7.3.19. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones.

- Artículo 7.3.20. Clasificación de las actividades e instalaciones.
- Artículo 7.3.21. Documentación para los actos comunicados.
- Artículo 7.3.22. Documentación para actividades e instalaciones inocuas.
- Artículo 7.3.23. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales.
- Sección 5. Otras actuaciones de intervención municipal.
  - Artículo 7.3.24. Licencia de ocupación y utilización.
  - Artículo 7.3.25. Documentación para las licencias de ocupación y utilización.
  - Artículo 7.3.26. Requisitos durante la ejecución.
  - Artículo 7.3.27. Suministros de agua y energía eléctrica.
  - Artículo 7.3.28. Inicio y terminación de obras.
- Sección 6. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM).
  - Artículo 7.3.29. Ámbito de aplicación.
  - Artículo 7.3.30. Solicitud.
  - Artículo 7.3.31. Inicio, instrucción y resolución del procedimiento.
- CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.
  - Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.
    - Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación.
    - Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OM).
    - Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM).
    - Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos.
  - Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones.
    - Artículo 7.4.5. Objeto.
    - Artículo 7.4.6. Contenido.
    - Artículo 7.4.7. Procedimiento.
  - Sección 3. Estado de ruina de la edificación.
    - Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística.
    - Artículo 7.4.9. Ruina física inminente.
  - Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares.
    - Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares.
    - Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares.
- TÍTULO 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
  - CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
    - Artículo 8.1.1. Órganos actuantes.
    - Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU.
    - Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.
  - CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN.
    - Artículo 8.2.1. Definición y clases.
    - Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización.
    - Artículo 8.2.3. Planes Parciales.
    - Artículo 8.2.4. Planes Especiales.
    - Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle.
    - Artículo 8.2.6. Catálogos de Bienes Protegidos.
    - Artículo 8.2.7. Ordenanzas Municipales.
  - CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
    - Artículo 8.3.1. Definición y clases.
    - Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.
    - Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.
    - Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.
    - Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación.
    - Artículo 8.3.6. Sistema de compensación.
    - Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación.
    - Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación.
    - Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática.
    - Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa.
    - Artículo 8.3.11. Ocupación directa.
    - Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales.
    - Artículo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.
    - Artículo 8.3.14. Normalización de fincas.
    - Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes.
  - CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
    - Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales.
      - Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos.
      - Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos.
    - Sección 2. Proyectos de Urbanización.
      - Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.
      - Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.
      - Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM).
      - Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías.

- Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.
- Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización.
- Sección 3. Proyectos de parcelación.
  - Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación.
- Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas.
  - Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.
  - Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.
  - Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.
  - Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
  - Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.
  - Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.
- CAPÍTULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU.
  - Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable.
  - Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos.
- TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.
  - CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
    - Artículo 9.1.1. Aplicación y definición.
    - Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación.
    - Artículo 9.1.3. Obras en los edificios.
    - Artículo 9.1.4. Obras de demolición.
    - Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación.
    - Artículo 9.1.6. Obras de naturaleza «provisional».
    - Artículo 9.1.7. Condiciones de la edificación.
  - CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
    - Sección 1. Condiciones de parcela y solar.
      - Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela.
      - Artículo 9.2.2. Linderos.
      - Artículo 9.2.3. Superficie de parcela.
      - Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar.
    - Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
      - Artículo 9.2.5. Definición.
      - Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación.
      - Artículo 9.2.7. Separación a linderos.
      - Artículo 9.2.8. Retranqueo.
      - Artículo 9.2.9. Separación entre edificios.
      - Artículo 9.2.10. Fondo Edificable.
      - Artículo 9.2.11. Área de movimiento.
    - Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
      - Artículo 9.2.12. Definición.
      - Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada.
      - Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible.
    - Sección 4. Condiciones de edificabilidad.
      - Artículo 9.2.15. Definición y aplicación.
      - Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo.
      - Artículo 9.2.17. Superficie útil.
      - Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad.
    - Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
      - Artículo 9.2.19. Definición y aplicación.
      - Artículo 9.2.20. Altura del edificio.
      - Artículo 9.2.21. Altura máxima.
      - Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.
      - Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.
      - Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso.
      - Artículo 9.2.25. Planta.
      - Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.
  - CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD.
    - Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.
      - Artículo 9.3.1. Definición.
      - Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad.
      - Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.
      - Artículo 9.3.4. Local exterior.
      - Artículo 9.3.5. Piezas habitables.
      - Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación.
      - Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos.
      - Artículo 9.3.8. Patios.
    - Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios.
      - Artículo 9.3.9. Definición y aplicación.
      - Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable.
      - Artículo 9.3.11. Energía eléctrica.

- Artículo 9.3.12. Gas energético.
- Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas.
- Artículo 9.3.14. Telefonía.
- Artículo 9.3.15. Radio y televisión.
- Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones.
- Artículo 9.3.17. Servicios postales.
- Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales.
- Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales.
- Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores.
- Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos.
- Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial.
- Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores.
- Sección 3. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento.
- Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento.
- Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes.
- 4. Plataforma de entrada a los garajes: En el acceso directo desde la vía pública, los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.
- Artículo 9.3.27. Altura libre de piso.
- Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas.
- Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios.
- Artículo 9.3.29. Definición.
- Artículo 9.3.30. Accesos exteriores.
- Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios.
- Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad.
- CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.
- Artículo 9.4.1. Definición y aplicación.
- Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales.
- Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada.
- Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.
- Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes.
- Artículo 9.4.6. Elementos salientes.
- Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes.
- Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates.
- Artículo 9.4.9. Medianerías.
- Artículo 9.4.10. Cerramientos.
- TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
- CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES
- Sección 1. Objeto y desarrollo.
- Artículo 10.1.1. Objeto.
- Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos.
- Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos.
- Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.
- CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.
- Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.
- Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior.
- Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior.
- Artículo 10.2.5. Altura de los techos.
- Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas.
- Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda.
- CAPÍTULO 3. USO TERCARIO.
- Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores.
- Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería.
- Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas.
- Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.
- Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.
- CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.
- Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos.
- CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL.
- Sección 1. Usos pormenorizados industriales.
- Artículo 10.5.1. Definición y clases.
- Artículo 10.5.2. Desarrollo.
- Sección 2. Condiciones particulares.
- Artículo 10.5.3. Circulación interior.
- Artículo 10.5.4. Servicio de aseos.
- Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.



- Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de «servicios empresariales cualificados».
- Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio.
- Artículo 10.5.8. Condiciones de protección y prevención ambiental.
- CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL.**
- Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos.
- Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.
- Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo.
- Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS.
- Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos.
- Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres.
- CAPÍTULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.**
- Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados.
- Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.
- TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**
- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**
- Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación.
- CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO.**
- Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.
- Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público.
- Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.
- Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.
- Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.
- Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.
- Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado.
- Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos.
- Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario.
- Artículo 11.2.10. Trazado en alzado.
- Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias.
- CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**
- Artículo 11.3.1. Condiciones Generales.
- Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización.
- Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines.
- Artículo 11.3.4. Sistema de riego. Optimización del consumo.
- Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras.
- Artículo 11.3.6. Plantación y siembra.
- Artículo 11.3.7. Conservación de los jardines.
- CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.**
- Artículo 11.4.1. Condiciones generales.
- Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.
- Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos.
- CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO Y ENTORNO.**
- Artículo 11.5.1. Aplicación.
- Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Centro Histórico.
- Artículo 11.5.3. Subterrización de las infraestructuras.
- CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.**
- Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes.
- Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable.
- Artículo 11.6.3. Red de saneamiento.
- Artículo 11.6.4. Alumbrado público.
- Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica.
- Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones.
- Artículo 11.6.7. Red de riego.
- Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos.
- Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos.
- TÍTULO 12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL.**
- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**
- Sección 1. Aspectos generales.
- Artículo 12.1.1. Contenido y alcance.
- Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio.
- Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio.
- Artículo 12.1.4. Medios administrativos. Comisión Municipal de Patrimonio.
- Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal.
- Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados.
- Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación.
- Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria.
- Artículo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación.
- Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.
- Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos.

- Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados.  
Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio.  
Artículo 12.1.12. Situación de ruina y edificios protegidos.  
Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos.
- Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos.  
Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación.  
Artículo 12.1.15. Informe urbanístico previo.
- CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES.**
- Sección 1. Ámbito.  
Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles.
- Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A).  
Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación.  
Artículo 12.2.4. Condiciones de uso.
- Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B).  
Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación.  
Artículo 12.2.7. Condiciones de uso.
- Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C).  
Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación.  
Artículo 12.2.10. Condiciones de uso.
- Sección 5. Condiciones específicas del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado disperso en el medio rural.  
Artículo 12.2.11. Ámbito de aplicación.  
Artículo 12.2.12. Identificación de los inmuebles catalogados.  
Artículo 12.2.13. Régimen de los inmuebles catalogados en el medio rural.  
Artículo 12.2.14. Tipos de obras permitidas.  
Artículo 12.2.15. Condiciones de parcelación.  
Artículo 12.2.16. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural.
- CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS EN EL CENTRO HISTÓRICO.**
- Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos en entornos de inmuebles BIC.  
Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados del entorno de inmuebles BIC.  
Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos dentro de entornos BIC, así como en espacios urbanos catalogados.
- Sección 2. Protección del paisaje urbano.  
Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano.  
Artículo 12.3.5. Publicidad exterior.  
Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano.
- Sección 3. Condiciones estéticas particulares y de protección de la tipología tradicional del Centro Histórico.  
Artículo 12.3.7. Definición y condiciones generales.  
Artículo 12.3.8. Fachadas.  
Artículo 12.3.9. Huecos y paramentos.  
Artículo 12.3.10. Cubiertas.  
Artículo 12.3.11. Balcones y cierros tradicionales.  
Artículo 12.3.12. Anuncios.  
Artículo 12.3.13. Elementos superpuestos de fachada.  
Artículo 12.3.14. Puertas de garaje.  
Artículo 12.3.15. Elementos permitidos en fachada.
- TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.**
- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**
- Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada.  
Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación.  
Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior.  
Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.  
Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas.
- CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO HISTÓRICO (CH).**
- Artículo 13.2.1. Definición y ámbito.  
Artículo 13.2.2. Condiciones para las parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual.  
Artículo 13.2.3. Condiciones para las parcelas con edificaciones sin valor patrimonial, o sin edificaciones.  
Artículo 13.2.4. Condiciones de uso.  
Artículo 13.2.3. Condiciones de parcelación.  
Artículo 13.2.4. Condiciones de edificación.  
Artículo 13.2.5. Separación a linderos.  
Artículo 13.2.6. Alturas de la edificación.  
Artículo 13.2.7. Aparcamientos y garajes en los Edificios.  
Artículo 13.2.8. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

- CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA BORDE DE CENTRO HISTÓRICO (BCH).
- Artículo 13.3.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.3.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.3.6. Separación a linderos.
  - Artículo 13.3.7. Alturas Máximas y Mínimas de la Edificación.
  - Artículo 13.3.8. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.
- CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA CON ALINEACIÓN (IA).
- Artículo 13.4.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.4.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.
  - Artículo 13.4.7. Aparcamientos y garajes en los edificios.
- CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR (EU).
- Artículo 13.5.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.5.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.5.6. Aparcamientos y garajes en los edificios.
- CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ABIERTA PLURIFAMILIAR (AP).
- Artículo 13.6.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.6.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.
- CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO Y SERVICIOS (T).
- Artículo 13.7.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.7.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.
- CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).
- Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.
- CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.
- Artículo 13.9.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.9.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.9.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.9.4. Condiciones de parcelación.
  - Artículo 13.9.5. Condiciones de edificación.
  - Artículo 13.9.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.
- CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (Pi).
- Artículo 13.10.1. Definición y ámbito.
  - Artículo 13.10.2. Condiciones de uso.
  - Artículo 13.10.3. Tipos de obras permitidas.
  - Artículo 13.10.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes.
- CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 13.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.
  - Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.
  - Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado.
- Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 13.11.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.
  - Artículo 13.11.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.
- Sección 3. Media dotacional en zonas homogéneas y actuaciones de transformación urbanística de «dotación».
- Artículo 13.11.6. Definición de la media dotacional en zonas del suelo urbano.
  - Artículo 13.11.7. Actuaciones de transformación urbanística de «dotación».
- CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.
- Artículo 13.12.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano urbanizable sectorizado.

Artículo 13.12.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Artículo 13.12.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

#### TÍTULO 14. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

##### CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 14.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

##### CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación.

Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación.

Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Sección 3. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Sección 4. Obras en edificios existentes.

Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes.

##### CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

##### CAPÍTULO 4. OTRAS ACCIONES SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Única. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Única.

#### PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE DESARROLLO.

### PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

#### TÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1

#### Naturaleza y vigencia

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) de Lebrija es la revisión con adaptación completa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del planeamiento general vigente. Las presentes Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NN.UU.), son parte integrante del PGOU, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la citada LOUA, y por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en lo sucesivo TRLS).

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Lebrija, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.

3. En la zona del núcleo urbano correspondiente al ámbito declarado Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de «Conjunto Histórico», mediante Decreto 14/1985, de 22 de enero, el PGOU remite la ordenación en materia de protección del patrimonio y reforma interior en su caso, al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), sin perjuicio de que desde el PGOU se innova en dicho ámbito la ordenación del planeamiento general anterior para su aplicación transitoria hasta la aprobación definitiva del citado PEPCH.

4. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: El Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 22-03-2002, y la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho Plan, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 06-05-2009. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

#### Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

#### Artículo 1.1.3. Efectos.

El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.

La entrada en vigor del PGOU conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Ejecutoriedad: Implica por un lado la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad: Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.

4. Legitimación de expropiaciones: La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

#### Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación.

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Procederá la revisión total o parcial del PGOU con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal.

e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el presente PGOU.

h) En todo caso, en aplicación del artículo 15.6 y Disposición transitoria 4ª del TRLS, se considera a efectos de sostenibilidad que una innovación conlleva la revisión del PGOU, cuando se dan los supuestos del apartado 2 del artículo 37 de la LOUA.

3. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del PGOU, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del mismo.

4. No se considerará revisión ni modificación del PGOU, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este PGOU en sus respectivos ámbitos.

b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén dentro de su funcionalidad como instrumento de planeamiento.

c) El cambio de la delimitación de las unidades de ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este PGOU indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la Legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

h) Las modificaciones del Catálogo que se aprueben como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

i) Las alteraciones de los espacios identificados como «espacios libres asociados al viario» en el Plano de Calificación pormenorizada, que, al no computarse en el PGOU dentro de los estándares dotacionales de sistemas de espacios libres, en los Proyectos de reurbanización o de mejora de viario, podrán reajustarse en su trazado y/o adscribirse a cualquiera de los usos compatibles con el destino de viario (peatonal, aparcamiento, paso de infraestructuras, carril bici y similares).

5. En cualquier caso, toda innovación deberá de acreditar que supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentando la proporcionalidad previa de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, o una mayor proporción de vivienda protegida, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de Lebrija está integrado por los siguientes documentos:

1. Documento I: MEMORIA: Es el instrumento para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de dos Partes:

Parte I-A: MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

Estudios complementarios: Documentación con el objeto del estudio detallado de aspectos sectoriales del Plan en materia ambiental, riesgo de inundación y similares, y que justifican adicionalmente las propuestas en dichas materias:

- Estudio de Impacto Ambiental: Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007

de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsIA o en la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

- Estudio de inundabilidad: Analiza el riesgo de inundación de los cauces implicados en la ordenación del Plan.

2. Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalcen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NN.UU. diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la «ordenación estructural», de los de la «ordenación pormenorizada», y los que dentro de ésta última, por su naturaleza, pueden ser desarrollados mediante «Ordenanzas Municipales» de régimen local, mediante la indicación (OM) en el nombre del artículo o sección. Las Normas Urbanísticas se componen de tres partes:

Parte II-A: Normas Urbanísticas de carácter estructural.

Parte II-B: Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado.

Parte II-C: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

3. Documento III: PROTECCIÓN Y CATÁLOGO: Analiza el patrimonio histórico existente en el municipio, y las propuestas de ordenación en dicha materia, así como los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación y Protección y las presentes NN.UU. Se compone de tres partes:

Parte III-A: Memoria de Protección y Catálogo.

Parte III-B: Fichas de Catálogo.

Parte III-C: Planos de Protección y Catálogo.

4. Documento IV: PLANOS: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

5. RESUMEN EJECUTIVO: La documentación del PGOU incluye un «resumen ejecutivo», con el contenido de síntesis de objetivos y finalidades del Plan con el objetivo de facilitar su difusión y la participación, y demás aspectos previstos en el artículo 19.3 de la LOUA.

6. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II, III y IV-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

#### Artículo 1.1.6. Interpretación.

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

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión

que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales. En el caso de que la diferencia de medición de superficie sea superior al 10%, deberá tramitarse una modificación del planeamiento para innovar los parámetros urbanísticos y adaptarlos a la nueva superficie real del ámbito.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan, podrán corregirse mediante el procedimiento previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y 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 lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

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

- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del PGOU atendiendo a su desarrollo previsible, de acuerdo con la programación del mismo.
- b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

- a) Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
- b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

#### Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA, las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la aprobación definitiva del presente PGOU, que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. A efectos de concretar el régimen jurídico de las instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones: incompatibilidad total y parcial.

2. Régimen de la situación de fuera de ordenación por incompatibilidad total.

a) Definición: Tienen la consideración de fuera de ordenación por incompatibilidad total, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a1) En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

a2) En los casos en los que se encuentre la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial conforme a la regulación establecida en el artículo 4.2.5 de estas NN.UU., o bien con actividades incompatibles con el medio urbano (suelo urbano y urbanizable), y que no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.



a3) En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan.

b) Intervenciones: El régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c) Usos: Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidos por la legislación medioambiental. Los usos no amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de la legalidad establecidas en la LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con licencia.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique ni interfiera los plazos de ejecución del PGOU y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas o previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. En cumplimiento del apartado 1.b) del artículo 34 de la LOUA, se identifican las siguientes instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación del PGOU, por estar situadas en las parcelas que se indican que ocupan suelo previstos como dotacional público:

DOTACIÓN	MANZANA/POLÍG.	PARCELA
SGEL-6	96997	01
	96999	01
	97001	01
	97002	01
	97006	01
	97007	01
	97992	01
	97980	01
	97997	01
	97998	01
	97999	01
	98982	01
SGEL-15	037	00159
SGEL-18	021	00140
	021	00141
	021	00152

3. Régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial.

a) Definición: Tienen la consideración de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial los edificios que presenten una disconformidad parcial con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o condiciones de parcela (superficie mínima o frente mínimo), separación a linderos, establecidos por este PGOU en las Normas generales de edificación o particulares de zona de los Títulos 9 y 13 de estas NN.UU. Asimismo tiene esta consideración la disconformidad de uso que no incurra en los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado 2 de este artículo.

b) Intervenciones:

b1) Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación,

así como instalación de ascensores, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad y accesibilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Se admitirán asimismo las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definido en el artículo 9.1.3 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Quedan excluidas las obras que impliquen sustitución de elementos estructurales, admitiéndose reparaciones parciales de dichos elementos que no sobrepasen el 10 % de la superficie edificada del inmueble.

b2) Si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

b3) Las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación particulares de zona (Título 13), únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de reforma menor y parcial, incluso las de ampliación, siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la superficie edificable asignada a la parcela.

b4) En los supuestos de disconformidad de orden estético, higiénico, elementos añadidos (marquesinas, celosías materiales de acabado, colores, decoraciones, publicidad), La admisibilidad de obras de reforma parcial o general y de incremento de volumen estará condicionada a que de forma simultánea vayan acompañadas de forma simultánea de las obras de adaptación, supresión o sustitución de los citados elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente o a su grado de protección exigible por las presentes NN.UU.

c) Usos:

c1) Respecto a la tolerancia de usos de este régimen, se aplicará el mismo establecido en el apartado 2.c) de este artículo.

c2) En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por este Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación que pudiera generar el cambio de uso.

c3) A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes NN.UU. en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o a altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental. Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

c4) Actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización:

En aquellos ámbitos sometidos a actuación de urbanización en los que a la entrada en vigor del PGOU se estén desarrollando actividades económicas y las edificaciones y usos existentes resulten en situación de incompatibilidad parcial con las nuevas determinaciones, se permitirá, hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística, el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

4. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 1.1.9 siguiente.

Artículo 1.1.9. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1. Can carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación legal de fuera de ordenación será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las edificaciones que no se ajusten al presente PGOU, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

3. Igualmente estarán sometidas a dicho régimen las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y

Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A tal efecto, las personas titulares de estas edificaciones, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos de asimilación a las edificaciones con licencia antes citados.

4. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el presente PGOU en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la LOUA. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha LOUA, el presente PGOU considera totalmente incompatibles con su ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo. En los casos de dominios públicos no deslindados o áreas de riesgos previsibles no delimitadas con precisión por el presente PGOU, se deberá proceder a su delimitación precisa en cada caso concreto, previamente a la autorización de las obras admisibles.

5. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y el presente PGOU. 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.

#### Artículo 1.1.10. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Can carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de reconocimiento de la situación de «asimilado al régimen de fuera de ordenación», siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b). En los casos de dominios públicos no deslindados o áreas de riesgos previsibles no delimitadas con precisión por el presente PGOU, se deberá proceder a su delimitación precisa en cada caso concreto, previamente al reconocimiento de la situación de «asimilado al régimen de fuera de ordenación», o en el marco del procedimiento.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este PGOU, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA. El PGOU incluye en los Planos de Ordenación de medio urbano, a los meros efectos informativos, las delimitaciones de las parcelaciones urbanísticas «Pu», inventariadas en el apartado 5 de la Memoria de Información, siendo objeto de cada expediente específico determinar la situación jurídica concreta de la parcelación.

4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en las presentes NN.UU. y el Decreto 2/2012, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. Dichos tipos de obras los podrá concretar el Ayuntamiento mediante Ordenanza espacial y, en su defecto serán de aplicación las Normas Directoras en dicha materia, establecidas por la Orden de 5 de marzo de 2012.

5. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

6. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

7. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en las presentes NN.UU. (Sección 6 del Capítulo 3, del Título 7) y Decreto 2/2012. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

8. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

## TÍTULO 2

### RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Clasificación y Régimen General del Suelo

###### Sección 1. Clases de suelo

Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación.

1. El PGOU de Lebrija, clasifica el término municipal, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. La clasificación se delimita físicamente en el Plano o.1 para todo el término municipal, y en los Planos o.3 y o.4 para el núcleo urbano.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

###### Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad.

Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este PGOU y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

#### Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 49 de la LOUA, el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente PGOU, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el PGOU o su planeamiento de desarrollo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 1 anterior, cuando el presente PGOU no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público, y cuando lo precise, corresponderá a quien corresponda el aprovechamiento del suelo vinculado a éste.

3. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento, conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

4. En el aprovechamiento del subsuelo deberá tenerse en cuenta que son Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar. En base a ello, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, aparte de poder obligar, en su caso, a la «integración de los restos arqueológicos existentes si así se estableciera en la intervención arqueológica» (según regulación del Capítulo 9 del Título 5 de las presentes NN.UU.), como propietarias de los bienes de dominio público arqueológicos, podrá, en virtud de sus competencias, limitar o denegar el aprovechamiento urbanístico del subsuelo, con el fin de preservar de su destrucción el patrimonio histórico arqueológico.

5. Sin perjuicio en todo caso de lo dispuesto en el anterior apartado 4 de este artículo, el subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento o los que establezca el PGOU o sus instrumentos de desarrollo. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.

b) En caso de optar por la definición del subsuelo, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y se establecerá el de propiedad horizontal, junto al suelo de uso público.

c) Las administraciones titulares de los suelos de dominio público, dentro del marco jurídico correspondiente, podrán hacer concesiones temporales de su subsuelo con destino a los usos establecidos por el planeamiento, siempre que ello no reste funcionalidad el espacio público o dotación pública previstos en dicho suelo. En estos casos, el concesionario del subsuelo vendrá obligado a tolerar el trazado y mantenimiento de infraestructuras públicas necesarias y la integración de los restos arqueológicos existentes se así se estableciera en la intervención arqueológica.

#### Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos: El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo

ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren, sean éstos patrimoniales, culturales, naturales o cualquiera otros, en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

### Sección 3. Régimen del suelo urbano.

#### Artículo 2.1.6. Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo urbano (SUR), aquéllas áreas o terrenos del término municipal, delimitados expresamente en los «Planos de Ordenación o.3 y o.4 de Clasificación del suelo», por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir. En el caso del suministro de energía eléctrica en baja tensión se entenderá que el servicio tiene las características adecuadas, cuando las necesidades de nueva extensión de red necesarias para atender a nuevos suministros o ampliación de los existentes sea inferior a los 100 kW, cuyo coste de extensión es obligación sufragarlo la empresa eléctrica distribuidora de la zona, en aplicación del apartado 3 del artículo 9 del Real Decreto 222/2008, de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

a) Suelo urbano consolidado (SUrc): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado (SURnc): Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 45.2.B) de la LOUA. El PGOU diferencia, a efectos de aplicación del diferente régimen jurídico, el suelo urbano no consolidado que precisa «actuación de urbanización» (supuestos «a» y «b» del artículo 45.2.B), del que precisa «actuación de dotación» (supuesto «c» del artículo 45.2.B).

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente PGOU llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno instrumento equidistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se reflejará en los textos refundidos o actualizados que del PGOU se realicen y en los que, como justificación, se enumerarán los actos de aprobación de los instrumentos urbanísticos, publicación, y actas de recepción, como la causa de su reconocimiento, no constituyendo en ningún caso, estos meros actos de reconocimiento de desarrollo del Plan, innovación del mismo.

#### Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación de las presentes normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías y avales correspondientes.

2. Las Normas establecen el plazo de edificación en suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas, y habilitará a la Administración Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar proyecto con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de Ordenanza, se aplicará un plazo que se extenderá como máximo cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU, para la solicitud de licencia e inicio de las obras en el plazo establecido en la misma.

4. En el caso de que las parcelas de suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral.

#### Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos establecidos legalmente; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que las presentes Normas establezcan o prevean la delimitación de unidades de ejecución por precisar transformación urbanística del tipo «actuación de urbanización», son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan. Este deber integra el de presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, libres de cargas, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, libres de cargas, la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal definitiva, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o convenios urbanísticos, con posterioridad a dicha recepción.

h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los deberes del propietario de suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que las presentes NN.UU. establezcan una transformación urbanística del tipo «actuación de dotación», están sometidos al régimen del apartado 3 del artículo 55 de la LOUA, y el PGOU concreta si los suelos necesarios para contribuir a la media dotacional de sistemas locales de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, así como para mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales, se deben de ubicar en el entorno próximo o debe aplicarse compensación económica sustitutiva.

#### Artículo 2.1.9. Condición de solar.

A los efectos de este PGOU, tendrán la condición de «solar» las parcelas de suelo urbano, o urbanizable ordenado ya transformado por urbanización, cesión y equidistribución conforme al PGOU, que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, o por espacios libres públicos, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista. En el caso del servicio de energía eléctrica, se entenderá potencia suficiente hasta el límite de extensión que debe ser sufragado por la compañía distribuidora, según se establece en el apartado 1.a) del artículo 2.1.6. de las presentes NN.UU.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Alumbrado público.

e) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento, estableciéndolo en la regulación del Título 11 de las presentes NN.UU. o mediante Ordenanza específica; o bien lo establezca la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

### Sección 4. Régimen del suelo urbanizable

#### Artículo 2.1.10. Definición y categorías.

1. Integran el suelo urbanizable (SUz), los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las necesidades de crecimientos previstas de acuerdo con el artículo del artículo 47 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado (SUzo): Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento general anterior, y cuentan con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector. Asimismo se adscribirán a esta categoría, cualquiera de los nuevos sectores previstos, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

b) Suelo urbanizable sectorizado (SUzs): Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles al horizonte de programación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, que delimita los Sectores en los Planos de Ordenación o.3 y o.4, y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación, mediante los correspondientes Planes Parciales.

c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns): Integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el Plan de Sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de la categoría que se indica en la Ficha de desarrollo de cada área de SUzns.



Artículo 2.1.11. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado y ordenado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A) Derechos: Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable son:

a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.

c) En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

B) Deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanísticas: Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a) Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generados por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% de aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución. La entrega de las parcelas a la Administración urbanística, se realizará libre de cargas urbanísticas.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de los trabajos de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos, previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior, debiendo participar proporcionalmente en los costes de urbanización correspondientes.

f) Costear, y en el caso del sistema de compensación, ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al proyecto/s de urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras exteriores al sector para la conexión con las redes generales de capacidad suficiente para la acometida de las demandas del mismo.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o por previsión de los convenios urbanísticos previos a la fijación del sistema, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.1.12. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras no cuenten con Plan de Sectorización, los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen del artículo 53 de la LOUA. Cuando sean sectorizados, les será aplicable el régimen del artículo 2.1.13 siguiente.

Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores de suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo siguiente.

Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina que:

a) Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos, por ministerio de la ley, queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal y como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración Actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a titulares de sistemas generales exteriores, o propietarios de sectores en situación deficitaria en sus derechos a de aprovechamiento subjetivo.

Los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

## Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable

## Artículo 2.1.15. Definición y categorías.

1. Integran el suelo no urbanizable (SNU) los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en el Plano de Ordenación o.1.

A) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep): Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismas, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio los suelos en los que la legislación sectorial que les afecta, determina expresamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, tales como espacios naturales, hábitats naturales o lugares de interés comunitario, las vías pecuarias, montes públicos, cauces públicos que discurren por SNU y el patrimonio histórico declarado en el medio rural. Asimismo, en las Normas se articula con carácter superpuesto y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física se contiene en el Plano de Ordenación o.2, y su regulación normativa se integra en el Título 5 de estas NN.UU.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

B) Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr): Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

## Artículo 2.1.16. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general, a las condiciones reguladas en la presente Sección y en los Títulos 5, 6 y 14, en función de las condiciones que se establecen para concreción en el municipio de las protecciones de la legislación sectorial, así como las condiciones para cada una de las categorías de SNU del presente PGOU.

2. Además será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), en orden a la protección desde determinaciones estrictamente urbanísticas, los valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, productivos o históricos existentes en dichos terrenos.

3. Con carácter complementario a los apartados anteriores de este artículo integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes.

## A) Facultades:

a) Realizar los actos de usos y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

## B) Deberes.

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren, sean éstos patrimoniales, culturales, naturales o cualesquiera otros, en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental o patrimonial, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el

titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se realizarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

### TÍTULO 3

## INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA

### CAPÍTULO 1

#### Objetivos generales e instrumentos de intervención

##### Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente PGOU tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

3. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

e) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

f) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

g) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

4. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección u otros tipos de promoción a precio tasado.

d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

5. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

d) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

e) La sustitución del sistema de compensación por el de cooperación o de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.

f) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

Para la consecución de los objetivos en esta materia sintetizados en el artículo 3.1.1, este PGOU y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a) El Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

b) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

c) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

## CAPÍTULO 2

### Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1. El Ayuntamiento de Lebrija, de acuerdo con lo dispuesto en el Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, elaborará un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en el plazo prevista en la Disposición final 2ª de la citada Ley, coordinado con las previsiones del presente PGOU, y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará como mínimo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1/2010.

## CAPÍTULO 3

### El Patrimonio Municipal de Suelo

#### Sección 1. El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento podrá gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) ya constituido, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del presente PGOU y del planeamiento que lo desarrolle.

c) Incidir en los precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 3.1.1 para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

e) Coadyuvar a la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de las privadas, dirigidas a la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente y del patrimonio cultural y natural del municipio.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

3. De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos de los restantes tipos de patrimonio local enumerados en el artículo 50 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

4. El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este PGOU, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente PGOU para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley 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 ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

2. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

- Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

- Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

- Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas a efectos de no generar segregación social.

- Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar motivadamente otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento. A tal efecto, se entenderá de interés público cualquier destino por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, a sistemas dotacionales, de viario, servicios e infraestructuras, así como aquéllos susceptibles de ser declarados de interés público de acuerdo con los procedimientos de la LOUA y del presente Plan.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, y de las actuaciones de iniciativa pública previstas en el PGOU o en desarrollo del mismo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación, rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, y de reurbanización o mejora del viario e infraestructuras existentes.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en el presente PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidas

a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, las actuaciones de reurbanización o mejora del viario, de espacios libres e infraestructuras existentes, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:

a) Las actuaciones de mejora de viario (Mv) y de mejora de espacios libres (Me), identificadas en el Plano de Ordenación o.9, o que con similares criterios puedan delimitarse en el futuro por circunstancias sobrevenidas.

b) Las actuaciones de mejora de infraestructuras en suelo urbano consolidado identificadas por el PGOU o que puedan delimitarse durante la vigencia por razones sobrevenidas similares.

c) Las actuaciones de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado de las zonas «Centro Histórico CH» y «Entorno del Centro Histórico ECH», así como en inmuebles catalogados, y el patrimonio histórico-arqueológico que puede ser objeto de conservación e integración, según la identificación y el orden de prioridades del PGOU.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

a) Las que se puedan incorporar en Programas públicos de rehabilitación de otros barrios o zonas de la ciudad consolidada o de fomento de actuaciones privadas de la misma finalidad.

b) Los ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por las modificaciones del régimen de movilidad y accesibilidad.

## Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Reservas municipales de terrenos: Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. En ejecución del presente PGOU el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable, sin en ningún supuesto mermar, alterar o deteriorar sus valores patrimoniales, históricos, paisajísticos y medioambientales, etc.

c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

2. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en el apartado anterior se formulará por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución, y comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

3. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

4. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

5. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

#### Artículo 3.3.6. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y artículos 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

#### Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

#### 7. Procedimiento para la delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

a) La delimitación de las áreas a que se refiere este artículo podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente PGOU o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

b) En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

c) En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

8. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

## CAPÍTULO 4

### Calificación de Viviendas Sujetas a Protección Pública

#### Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones de la ordenación estructural del PGOU a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La reserva mínima de vivienda protegida establecida en cada ámbito de desarrollo.

b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas mínimos que de esta calificación se hace en Fichas de ámbitos de desarrollo incluidas en la Parte C de las presentes NN.UU. correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.



#### Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas.

1. En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y Suelo (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

4. En los Proyectos de Reparcelación se hará constar expresamente la calificación de vivienda protegida establecida por el planeamiento.

#### Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la edificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

b) El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan también atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

c) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.

d) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes viarias estructurantes, los equipamientos y servicios terciarios.

#### Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y en particular cuando se declarase el incumplimiento de plazos en áreas o sectores destinados a vivienda libre.

#### Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial obligados a incorporar esta reserva, tendrán el carácter de mínimo.

2. A la vista de la capacidad estructural acreditada de las dotaciones y servicios existentes, y como medida de fomento, se establece que el parámetro total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las Fichas de normativa de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 10% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes Fichas, para diversificar la oferta de tamaño medio de vivienda establecida con carácter general en dichas Fichas en 110 m<sup>2</sup>c/viv. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final pudiera situar al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, sino sólo reajuste de densidad de viviendas para en la misma superficie edificable, poder establecer viviendas de tamaño más reducido para colectivos con necesidades especiales (familias monoparentales, mayores, mujeres, jóvenes, etc).

Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

1. La consecución de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de ocupación se exigirá la calificación definitiva de las obras realizadas.

2. Salvo que se garantice la ubicación de la superficie edificada destinada a vivienda protegida en otra ubicación, no podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. La alteración de localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, y acreditarse la mejora de la ubicación propuesta en relación a los criterios de ubicación de este tipo de viviendas del artículo 3.4.3.

Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo máximo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas se ajustará a los siguientes límites de inicio y terminación, a partir de la programación general de la terminación de la ejecución de la urbanización establecida por el PGOU en los ámbitos en los que establezca la ordenación pormenorizada o, en su defecto, en el instrumento de planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada:

a) La calificación provisional de las viviendas se obtendrá en el plazo máximo de un año desde que la parcela tenga la condición de solar. No obstante por el Ayuntamiento, se fomentará la ejecución simultánea de urbanización y edificación prevista en el artículo 8.4.7 de las presentes NN.UU., en orden a la mejor modulación de la ejecución de las viviendas protegidas en relación con las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), pudiendo el Ayuntamiento condicionar a tal fin, los Planes de Etapas de los planeamientos de desarrollo y la disposición de la citada ejecución simultánea, a la mayor coherencia con la programación de necesidades de vivienda protegida del PMVS y de la propia evolución del Registro de Demandantes.

b) La calificación definitiva deberá solicitarse en el plazo máximo de 30 meses, contados desde la calificación provisional.

2. Los plazos anteriores podrán ser prorrogados mediante resolución motivada municipal en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA, así como en base al cumplimiento de las previsiones del PMVS, para garantizar en todo momento que queden satisfechas las necesidades acreditadas por la evolución de las peticiones en el Registro de Demandantes.

## TÍTULO 4

### RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Régimen de los Sistemas

##### Sección 1. Sistemas generales

Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente PGOU, por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia de la ciudad existente con el desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El PGOU diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a) Sistema general de comunicaciones (ferrocarril, carreteras y vías pecuarias).
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos.
- d) Sistema general de servicios e infraestructuras.

#### Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales.

1. El PGOU, en la integración de los contenidos propios de ordenación pormenorizada y las que establezca el planeamiento de desarrollo, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales, que forman parte de la ordenación pormenorizada.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en el PGOU, complementado, con los criterios de agrupación y de coordinación establecidos, en su caso, la funcionalidad y niveles de servicio de los sistemas generales.

3. Los estándares que, en aplicación de los del artículo 17 de la LOUA, se establecen en el PGOU para las reservas mínimas de sistemas locales a establecer en instrumentos de desarrollo, y recomendaciones de ubicación, son directrices para la ordenación pormenorizada y no forman parte de la ordenación estructural, si bien su alteración por el planeamiento de desarrollo habrá de justificarse en una mejora para el interés público. Las ordenanzas detalladas de edificación de los mismos y su ubicación, respetando en su caso los parámetros generales de agrupación, coordinación y tamaños mínimos, forman parte de la ordenación pormenorizada.

4. La descripción detallada de estos sistemas a la escala «general» o «local» y, por lo tanto a la ordenación «estructural» o «pormenorizada», se concreta en los Planos de Ordenación 0.5, 0.6 y 0.7 del PGOU.

#### Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

1. Los sistemas generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el PGOU.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del PGOU sean de titularidad privada, cuando así se establezca, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente PGOU.

#### Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

a) Sistemas generales de interés supramunicipal.

b) Sistemas generales de interés municipal.

2. Sistemas generales de interés supramunicipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés supramunicipal a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción o gestión tienen ámbito que excede al del municipio, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

b) La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de interés supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

3. Sistemas generales de interés municipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio.

b) Con carácter general, la adquisición del suelo de los sistemas generales de interés municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

c) La ejecución y gestión de los sistemas generales de interés municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

#### Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por el PGOU; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. No obstante, en el suelo urbanizable no sectorizado, desde el presente PGOU se establecen sólo aquéllos que desde esta escala de planificación se estiman imprescindibles para que los ámbitos de esta clase de suelo tengan la adecuada coherencia con éste para servir de soporte al desarrollo a largo plazo, correspondiendo al Plan de Sectorización, concretar los sistemas generales adicionales, coherentes con los usos globales que proponga, así como con el mantenimiento de los estándares de calidad urbana del PGOU.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación

territorial y urbana, cambios en la clasificación del suelo, ni en la superficie asignada a los sistemas que implique modificación de los estándares.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de urbanización, de obras ordinarias de urbanización y de obras de edificación.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo, sino sólo reajuste de su delimitación manteniendo la superficie y el reajuste no afecte a ámbitos protegidos por el PGOU.

5. La Administración municipal podrá en cualquier momento del desarrollo del PGOU, si la coherencia de áreas urbanas o la organización funcional de redes viarias o de infraestructuras lo precisa, anticipar la obtención de suelo sistemas generales, mediante expropiación u ocupación directa, así como su ejecución, subrogándose en los derechos que le correspondan en el momento del desarrollo de los ámbitos correspondientes, tanto como titular del suelo expropiado en su caso, como de las inversiones actualizadas en infraestructuras o viarios cuya ejecución haya anticipado.

## Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas

### Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones.

1. El sistema general de comunicaciones de articulación territorial del municipio está compuesto por la red de carreteras y red ferroviaria que discurren por el mismo, y la red de vías pecuarias, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación o.1. y o.2, remitiéndose su regulación detallada a la legislación sectorial que les afecta y que se pormenoriza en el Título 5 de las presentes NN.UU.

2. Dicha red comunicaciones se complementa en la escala urbana con el sistema viario adscrito a la ordenación «estructural» asociado a la movilidad urbana, identificado en los Planos de Ordenación o.5. y o.11, e integrado por la red de «sistemas generales viarios» más el resto de «red viaria estructurante» del núcleo urbano. Por «red viaria estructurante» se entiende la red que el PGOU le atribuye una funcionalidad significativa en la relación entre ámbitos locales o en la vertebración de áreas, pero que no alcanza la consideración de «sistema general».

### Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones así identificados en los Planos de Ordenación o.5 a o.7, destinados a usos de espacios libres con el contenido y definición establecido en los artículos 4.2.4 y 10.6.1 de estas NN.UU.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) del PGOU está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a) Parques urbanos.
- b) Recinto ferial.
- c) Parque periurbano o rural.
- d) Protección (de patrimonio, de riesgos o de infraestructuras)

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres de parques urbanos resultante del modelo urbano del PGOU es de 8,36 m<sup>2</sup> por habitante (6,58 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificables de actividades económicas), y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

4. Los espacios libres asociados a sistemas generales viarios, no forman parte de estándares de sistemas de espacios libres, sino que están destinados a la cualificación de las infraestructuras viarias a las que se asocian, así como para permitir usos complementarios como itinerarios peatonales, carril bici, ordenación de aparcamientos, evacuación de escorrentías al aire libre, y posible ampliación futura de dichas infraestructuras, pudiendo ordenarse detalladamente el destino de dichos espacios libres asociados en relación al viario en el que se integran, mediante Plan Especial y reajustarse para adaptarse a la realidad física en los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que los definan.

### Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos.

1. El Sistema general de equipamientos (SGEQ) está compuesto por los terrenos, y las construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos, que se señalan como tales en los Planos de Ordenación o.5 a o.7. y con la definición y contenido para cada uno de los usos establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1. de estas NN.UU., y que se desglosan en los siguientes:

- a) Deportivo.
- b) Educativo.
- c) Servicios de interés público y social.
- d) Genérico.

2. El estándar del conjunto de sistemas generales de equipamiento de escala municipal resultante del modelo urbano del PGOU es 5,45 m<sup>2</sup>/hab (4,28 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t de actividades económicas), y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

Artículo 4.1.9. Sistemas generales de servicios y de infraestructuras.

1. Integran los sistemas generales de servicios urbanos (SGSI), todos los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o los generales inherentes a la Administración Local, que se desglosan en la escala pormenorizada en el artículo 10.6.1. de estas NN.UU.

2. Integran el sistema general de infraestructuras los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y servicios de extinción de incendios.

3. Dado el carácter de este sistema, ligado a la funcionalidad de servicios e infraestructuras, no se establece estándar específico del PGOU, sino que cualquier innovación del mismo deberá garantizar, en coordinación con las empresas de servicios correspondientes, la funcionalidad de los mismos o sufragar las extensiones y ampliaciones que sean necesarios.

## CAPÍTULO 2

### Ordenación estructural del núcleo urbano

#### Sección 1. Clasificación general de los usos

Artículo 4.2.1. Objeto.

La presente sección tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente PGOU adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.

Artículo 4.2.2. Clases de usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

A) Uso global y uso pormenorizado.

a) Uso global:

Es aquel destino urbanístico que de la forma más genérica caracteriza la ordenación de una zona del medio urbano (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Puede desagregarse en la ordenación pormenorizada en la relación de usos pormenorizados que se regulan en el Título 10.

b) Uso pormenorizado:

Es uso pormenorizado aquel destino concreto que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos su Ficha de NN.UU.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación, a la parcela o manzana, y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles o alternativos.

B) Intensidad del uso pormenorizado.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

a) Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

C) Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es «uso compatible» aquel cuya implantación puede permitirse, de forma subordinada con el uso principal, conjuntamente o, si así se permite en las condiciones particulares de zona, como «alternativo» del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

Las condiciones particulares de zona pueden establecer las limitaciones de proporción de los usos compatibles con el uso principal asignado, a efectos de no desnaturalizar éste, o el carácter de la zona, así como en caso de sustitución, las reservas de dotaciones inherentes a la misma. Cuando no se especifique, se entenderá que al uso pormenorizado asignado (o al alternativo especificado en su caso), deberá destinarse más del 50% de la superficie edificada permitida.

En los Sectores en los que se remite a planeamiento de desarrollo, se delega al mismo la fijación de la proporcionalidad de usos compatibles, cumpliendo las limitaciones del presente capítulo.

2. La asignación de los usos según la clasificación de suelo, se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen o se incorporen.

b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, delegándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre desarrollo en usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance de directrices, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme a las mismas. No obstante en esta clase de suelo, la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de sistemas generales y, el Plan Parcial solamente podrá realizar reajustes de alineaciones para ajustarse a la realidad física, manteniendo la misma superficie, y a ser posible evitar afectar a otras parcelas catastrales diferentes.

d) En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en las diferentes categorías de esta clase de suelo, al que con carácter general se atribuyen usos agropecuarios y forestales, sin perjuicio de los sistemas territoriales que lo vertebran, así como de las implantaciones que mediante actuaciones de interés público pudieran autorizarse.

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

a) Los usos que no sean el uso principal determinado o los compatibles o alternativo en la zona.

b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público, o de prestación complementaria del mismo mediante dotaciones y servicios de uso público y titularidad privada.

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

Artículo 4.2.4. Usos globales y marco general de desagregación.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del núcleo urbano, el presente PGOU establece los siguientes usos globales, que pueden desagregarse en usos pormenorizados en los términos y condiciones detalladas que se regulan en el Título 10 de estas NN.UU.:

1.1. Usos globales en medio urbano:

A) Residencial: Uso global residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas.

El PGOU identifica la calificación de «vivienda protegida», bien directamente, o bien asignando una proporción mínima para su concreción en el planeamiento de desarrollo. En cualquiera de los supuestos, en la medida en que se concreta en el PGOU el mandato del artículo 10.1.A)b) de la LOUA de establecer las «disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública» es una determinación estructural y, salvo en los términos regulados por el Capítulo 4 del Título 3 de estas NN.UU., no podrá ser alterada por el planeamiento de desarrollo en lo que afecte a dicho carácter estructural.

B) Terciario: El uso global terciario comprende las actividades económicas destinadas al comercio, oficinas, y actividades ligadas a espectáculos públicos, de ocio y de relación.

C) Turístico: Comprende todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación en materia de Turismo.

D) Industrial: Comprende todos los usos cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye, funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, sin venta directa al público.

#### 1.2. Usos dotacionales, de comunicaciones e infraestructuras:

A) Uso dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los equipamientos y servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios libres y deportivos, que contribuyan al equilibrio ambiental. Dicho uso se desglosa en los grupos siguientes, que a su vez se pormenorizan en los Capítulos 6 y 7 del Título 10 de las presentes NN.UU.:

a) Equipamientos.

b) Servicios urbanos.

c) Espacios libres.

B) Usos de red viaria e infraestructuras urbanas: Son los usos que se corresponden a los sistemas urbanos definidos en el Capítulo 1 de este Título.

#### 2. Usos en medio rural:

El marco clasificador de usos globales en medio urbano se completa con los usos relacionados con el destino característico del suelo en el medio rural en el resto del territorio municipal que, por su propia clasificación como suelo no urbanizable, solo admite el destino propio de la naturaleza de dicho suelo en aplicación de la LOUA, y cuyo régimen se regula en los Títulos 5, 6 y 14 de estas NN.UU.

##### A) Usos y funciones características del medio rural:

a) Uso agropecuario: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con el cultivo y la producción agraria, entendiéndose por ello, la agricultura de secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, y la ganadería, así como las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones vinculadas a la actividad susceptibles de autorización, según el régimen del suelo no urbanizable de las presentes NN.UU.

b) Uso forestal: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la explotación o conservación de los recursos forestales, en aplicación de los planes y legislación sectorial en dicha materia, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas.

##### B) Usos complementarios y funciones vertebradoras del medio rural:

Los usos y funciones característicos de la naturaleza del medio rural precisan vertebrarse con redes de comunicaciones e infraestructuras, así como complementarse, en su caso, con actuaciones de interés público inherentes a esta clase de suelo y que coadyuvan a configurar la funcionalidad del medio rural. Para el municipio de Lebrija dichos usos y funciones se concretan en los siguientes y se identifican en el Plano de ordenación o.2, asignándoles el carácter de ordenación estructural o pormenorizada que en el mismo se establece:

a) Usos de comunicaciones, servicios e infraestructuras en medio rural: Se corresponden con los usos asociados a dichos «sistemas» definidos en el Capítulo 1 de este Título.

b) Actuaciones de interés público: Se incluyen en este régimen las implantaciones singulares existentes ya autorizadas o las adicionales que puedan autorizarse en el término municipal de entre las enumeradas en el Capítulo 2 del Título 14. Salvo determinación expresa del PGOU asignándole por su relevancia carácter estructural, las actuaciones de interés público se adscriben a la ordenación pormenorizada.

#### Artículo 4.2.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto quedan prohibidas o, en su caso, se establece moratoria condicionada sobre las mismas, en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

a) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación.

b) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

c) Práctica extractiva de hidrocarburos mediante la técnica de fractura hidráulica (fracking): El municipio de Lebrija apuesta por las energías renovables y, mientras que investigaciones acreditadamente «independientes» no avalen la inocuidad de esta técnica o, en su caso, la efectividad de las medidas correctoras adecuadas, el municipio opta por la cautela de establecer una moratoria a su práctica en su término, siguiendo las recomendaciones de Comisión de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo del Parlamento de Andalucía y de otras Comunidades Autónomas que, en el ejercicio de su potestad de planificación «responsable», han prohibido expresamente dicha técnica en su territorio.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto quedan prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:

- a) Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 mW.
- b) Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
- c) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
- d) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- e) Coquerías.
- f) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a mil (1.000).
- g) Fabricación y formulación de pesticidas.
- h) Instalaciones de fabricación de explosivos.
- i) Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- j) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidas en el punto 1.a. anterior.
- k) Implantación industrial de centrales de generación eléctrica excepto equipos generadores para la propia industria.
- l) Instalaciones químicas integradas.
- m) Plantas siderúrgicas integrales.

#### Artículo 4.2.6. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial, tanto en los procedimientos de los instrumentos de prevención y control ambiental, como en el de licencia de apertura de la actividad, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica de la siguiente normativa:
  - Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el 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.
  - Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarias, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

- a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 4.2.5 de las Normas.
- b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.



- d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- e) Fabricación de aglomerados asfálticos.
- f) Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación de alcoholes; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales y azucareras.
- g) Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderado de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.
- k) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- l) Instalaciones para el trabajo de metales.
- m) Instalaciones para la construcción y reparación de motores.
- n) Instalaciones para lo construcción de material ferroviario.
- o) Fabricación de vidrio.
- p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
- r) Fábricas de piensos compuestos.
- s) Industria de aglomerado de corcho.
- t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- u) Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- w) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- x) Fabricación de fibras minerales artificiales.
- y) Instalaciones de fabricación de explosivos.

## Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales

Artículo 4.2.7. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A)d) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el PGOU, que se concretan para cada ámbito en las Fichas de la Parte C de estas NN.UU.:

- a) El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
- b) La fijación de los umbrales del nivel de densidad de viviendas entre los que podrá oscilar la densidad específica a establecer por el planeamiento de desarrollo.
- c) El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

3. De acuerdo con el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, las siguientes, cuya concreción para cada área se realiza en las Fichas de las áreas de esta clase de suelo de la Parte C de estas NN.UU.:

- a) Los usos globales incompatibles con esta clase de suelo.
- b) Las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.
- c) Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.5., para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación

dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de niveles de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter estructural los umbrales límites que se fijan para caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevaría a desvirtuar la asignación de dicho uso global y, por lo tanto, dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida directamente desde el propio PGOU y sus NN.UU. y ordenanzas de edificación y uso del suelo, así como al planeamiento de desarrollo, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

#### Artículo 4.2.9. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.5 para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, el nivel de densidad de viviendas y de superficie edificable que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen en estas clases de suelo, no podrán (sin innovar la ordenación estructural) superar los parámetros resultantes de la aplicación de las determinaciones de nivel de densidad y edificabilidad máxima establecidas para cada zona de uso global.

#### Artículo 4.2.10. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización.

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa del PGOU, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos de usos regulados en el «Título 10 Normas Generales de Usos» de las presentes NN.UU., con los siguientes límites de carácter estructural:

2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en la implantación directa a través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de desarrollo, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, de movilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estructurales para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente modificar la ordenación estructural.

3. Compatibilidad general de los usos globales:

a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:

- Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 25% edificabilidad total.
- Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeña industria, talleres domésticos y servicios empresariales cualificados. Límite 15% edificabilidad total.
- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.
- En el área de «Centro Histórico CH» y «Borde de Centro Histórico BCH», prevalecerán en todo caso las limitaciones de uso derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico, en el caso del BIC Conjunto Histórico de Lebrija.

b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del Título 10 de las presentes NN.UU.:

- Industrial en cualquiera de sus tipos salvo industria manufacturera. Límite 40 % de la edificabilidad total.
- Turístico en cualquiera de sus tipos. Límite 40% de la edificabilidad total.
- Residencia permanente: Exclusivamente de guarda de las instalaciones.
- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías: Límite 40% superficie.

c) Con el uso global turístico, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los usos de residencia turística o alojamiento turístico, de los previstos en la legislación sectorial en materia de Turismo enumerados en el Título 10 de las presentes NN.UU.:

- Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 40% edificabilidad total.

- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.
  - Alojamientos transitorios para personas con riesgo o en situación de exclusión social: Límite 20 % superficie zona.
  - Residencias no asistenciales con servicios y dotaciones comunes, para mayores, para jóvenes u otros colectivos especiales: Límite 30% superficie zona.
- d) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial del Título 10 de las presentes NN.UU.:
- Terciario en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.
  - Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditada la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique la vivienda anexa a las mismas.
  - Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

### Sección 2. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano

#### Artículo 4.2.11. Viario urbano adscrito a la ordenación estructural.

1. Como complemento de la red viaria territorial constituida por la red de carreteras, el PGOU establece una concreción de la jerarquía viaria del núcleo urbano, en la que forma parte de la ordenación estructural el así identificado en el Plano de Ordenación o.11 Red Viaria.

2. Atendiendo a las características y tráfico del núcleo urbano se establecen las siguientes secciones mínimas del nuevo viario urbano adscrito a la ordenación estructural:

- Sistema general viario de nueva ronda urbana: Constituye el primer nivel de jerarquía funcional del viario urbano. Sección de 40 a 30 metros, según tramos definidos en los Planos de Ordenación del núcleo urbano.

- Viario estructurante: Se adscribe a esta condición el definido en el apartado 2 del artículo 4.1.6, y constituye el segundo nivel de jerarquía del viario urbano. Sección mínima de:

- 20 metros: Prolongación de Avda. Reyes de España, a través de Sector Uz-7.

- 17 metros para el resto de los nuevos viales de esta escala.

- Viario de red complementaria: Formado por el resto del viario urbano al que el PGOU asigna una función vertebradora de áreas urbanas por su funcionalidad superior a la meramente local. La sección mínima del nuevo viario local de doble sentido de circulación será de 12 metros, cifra a la que se añadirá una franja de 2,20 metros (2,50 metros en industrial), a un lado de la calzada o a ambos, cuando se deben disponer aparcamientos asociados.

3. El Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que afecten a viarios adscritos a la ordenación estructural, deberán respetar la sección total mínima establecida, pudiendo reajustar los componentes de acerado, espacio para arbolado, aparcamientos, carril bici incorporado, en su caso, desde los criterios de detalle propios de cada instrumento, de ubicación en el núcleo o de transición y enlace con viarios de otro carácter.

### Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado

#### Artículo 4.2.12. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA el PGOU establece como ordenación estructural, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable sectorizado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realiza desde la escala de ordenación global del PGOU, a efectos de asignar a cada Sector el aprovechamiento objetivo, y establecer una equidistribución entre los Sectores y garantizar la gestión de los sistemas generales incluidos en los Sectores y los adscritos al área de reparto. Corresponde al planeamiento de desarrollo, en la escala de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, establecer el desglose de dicho aprovechamiento objetivo que forma parte de la ordenación estructural, entre los diferentes usos pormenorizados y tipologías edificatorias que establezca esta escala detallada de ordenación, en base a sus propios coeficientes de ponderación, que habrán de respetar los criterios del PGOU, y tener en cuenta en la valoración de la ponderación entre sí, las diferentes repercusiones actualizadas de suelo urbanizado en el municipio para los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la evolución real de los precios, y en particular en la relación entre el uso de vivienda libre y protegida.

3. Los Planes de Sectorización, de jerarquía equiparable al PGOU a los efectos regulados en este artículo, podrán determinar libremente de forma justificada, los coeficientes de uso, tipología, de costes de implantación, en función de las circunstancias del mercado de suelo en el momento de su formulación y de los usos globales propuestos.

Artículo 4.2.13. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.10, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA integran la ordenación estructural:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores y SG/m <sup>2</sup>	APROV. OBJETIVO (ua)	APROV. MEDIO
Ar- 9a	Uzo-1/34.410,33	20.225,00	0,58776000
Ar-9b	Uzo-2/153.712,00	108.786,00	0,70772600
Ar-9c	Uzo-3/181.650,00	125.029,00	0,68830000
Ar-9d	Uzo-4/1.505.800,00	568.288,00	0,37740000
Ar-10	Uz-6/176.331,80	136.068,94 (*)	0,77166400(*)
Ar-11	Uz-1 a Uz-5/ 872.842,83	333.312,26	0,38186973
Ar-12	Uz-7 + Uz-8+Uz-9+SGEL-1/ 329.189,51	67.599,00	0,20534979

(\*) Sector suspendido por aprobación definitiva parcial de la CTOTU de fecha 29-04-2015

2. La cuantificación y asignación de aprovechamiento para cada Sector, se establece en las Fichas de la Parte-C de estas NN.UU.

#### Sección 4. Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 4.2.14. Determinaciones de ordenación estructural del PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1.A.e) del artículo 10 de la LOUA, el PGOU establece las siguientes determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado:

a) Los usos incompatibles para cada una de las áreas de limitadas en esta clase de suelo, o por ámbitos precisos dentro de los mismos.

b) Los criterios de disposición de determinados sistemas generales para la inserción de los futuros sectores en la estructura general y modelo de desarrollo del presente PGOU. De dichos sistemas generales establecidos por el PGOU en esta clase de suelo, son vinculantes en los siguientes parámetros:

- Los sistemas generales de red viaria, son vinculantes las conexiones funcionales propuestas, pudiendo adaptarse justificadamente el trazado a la organización y programación de los Sectores que se delimiten.

- Los sistemas generales de espacios libres son vinculantes en cuando a criterio de ubicación, por razones de separación de áreas de uso incompatible industrial de las de uso incompatible residencial, o bien por razones topográficas o paisajísticas. Corresponde al Plan de Sectorización su delimitación precisa para el cumplimiento de los objetivos del PGOU antes citados.

- El Plan de Sectorización, en función de los usos globales, densidad y edificabilidad globales, deberá establecer los sistemas generales adicionales a los propuestos desde el PGOU, para mantener o mejorar sus estándares.

2. Condiciones para proceder a la sectorización: Se podrá proceder a la Sectorización de esta clase de suelo cuando se den las siguientes circunstancias, sin perjuicio de otras más específicas que se pudieran establecer en las Fichas de la Parte C de las presentes NN.UU.:

a) Sectorización de nuevo suelo residencial:

- En general se podrá sectorizar nuevo suelo residencial cuando se haya urbanizado el 60% de la capacidad residencial de los Sectores de uso global residencial.

- En función de la evolución de la producción de suelo urbanizado específico para vivienda protegida y del seguimiento del cumplimiento de la programación del PGOU, se podrá en cualquier momento sectorizar parcialmente cualquier porción coherente urbanísticamente de cualquier Área de esta clase de suelo, con el único requisito de cumplimiento de los límites de la Norma 45 del POTA y justificado exclusivamente en la necesidad de cumplimiento de objetivos del Plan Municipal de Vivienda.

- En los ámbitos Ans-4 y Ans-7, se seguirán los siguientes criterios:

- En las zonas de alta ocupación por edificaciones preexistentes, podrá en cualquier momento del horizonte de programación del PGOU, sectorizarse una porción urbanísticamente coherente y homogénea, con capacidad para el cumplimiento de las reservas dotacionales, con la finalidad de regularizar dichas preexistencias, con el único requisito de que las nuevas viviendas (sobre las existentes) se ajusten a los límites de la Norma 45 del POTA, computados según los criterios del artículo 18 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

- Se podrán excluir de la sectorización enclaves en los que exista actividad agraria que sus titulares acrediten o demanden su mantenimiento, siempre que ello de cómo resultado una estructura urbana coherente y de continuidad de las redes viarias básicas del ámbito.

b) Sectorización de suelo para actividades económicas:

- En general se podrá sectorizar nuevo suelo para usos globales industriales, terciarios o turísticos, cuando se haya urbanizado el 50% de la superficie de los Sectores programados por el PGOU.

- Excepcionalmente, en los supuestos de demandas de oportunidad para implantación de actividades económicas que precisen un tamaño singular en cuanto a necesidades de superficie que no puedan ser resueltas con la tipología de los suelos para actividades económicas programados, se podrá proceder a la Sectorización de una porción urbanísticamente coherente de cualquiera de las Áreas de SUzn, en la que no se establezca incompatibilidad expresa.

## TÍTULO 5

### NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones Generales

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones y planificaciones de carácter sectorial que afectan al municipio.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga a un planeamiento general municipal, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis como complemento de la legislación sectorial y planificación supramunicipal, así como de aquéllos valores de su patrimonio, que desde la escala supramunicipal está establecido su régimen de protección.

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas 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 NN.UU. y, en definitiva, 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 presente Plan.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en las NN.UU., 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.

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 sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) 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 NN.UU., 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 NN.UU.

#### CAPÍTULO 2

##### Protección de los Recursos Naturales, Forestales y Paisaje

##### Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos

Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos.

1. En el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 52.1.a de la LOUA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de la Normativa del PEPMF, las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos o la adopción de las medidas correctoras suficientes para corregir dichos impactos. En la concesión de la licencia se podrán exigir garantías que aseguren la realización de dichas medidas correctoras.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actividad que necesite movimientos de tierra que superen los límites del apartado 2 de este artículo, incorporará un estudio de estabilidad y erosionabilidad del terreno. La concesión de la licencia quedaría supeditada a la adopción de las medidas correctoras oportunas, en el caso de que se detectaran impactos en este sentido. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

## Sección 2. Vegetación y fauna

### Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en el Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

2. Las áreas del municipio delimitadas como Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) correspondientes al Complejo Endorreico y Brazo del Este, así como la Zona importante para las aves esteparias en Andalucía (ZIAE-7 Campiña de Jerez-Lebrija), estarán sometidas a las condiciones específicas de protección de dichas declaraciones.

3. Según establece el artículo 16 de la Normativa del PEPMF, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas y vallados con fines cinegéticos, no siendo autorizables aquellos que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido, y precisándose de informe favorable de la Administración que regule la actividad cinegética. Lo mismo cabe decir en cuanto a las obras que afecten a la circulación de la pesca por los ríos y arroyos.

4. En las obras de rehabilitación de edificios que son hábitat reproductor del Cernicalo primilla (Iglesia Santa María de la Oliva, el Molino de las Escurriurás, Casas próximas a la Iglesia de Núm. Padre Jesús, el Convento de la Purísima Concepción y el Convento de San Francisco, sin descartar cualquier otro edificio de similares características susceptible de ser ocupado por la especie) la licencia de obras determinará las épocas y condiciones de las obras, a efectos de evitar situaciones en que las mismas impidan la reproducción y malogren la colonia y las repercusiones negativas a largo plazo.

5. En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, será aplicable 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 y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Por otra parte, se tendrá en cuenta en la Orden de 4 de junio de 2009, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, dado que en el término municipal se localizan áreas prioritarias.

## Sección 3. Recursos forestales y paisaje

### Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes.

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por Ley 10/2006).
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Plan Forestal de Andalucía.

2. En cuanto a las medidas de prevención de incendios forestales, según lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 5/99, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas, en terrenos forestales o en su zona de influencia. Según el artículo 50 de la citada Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

Por otro lado, los municipios deben velar por el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 24 del Decreto 247/2001, antes citado, relativo al Régimen de Usos y Actividades en terrenos forestales y Zonas de Influencia Forestal en viviendas, industrias y otras instalaciones.

#### Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas.

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la LOUA y el artículo 15 de la Normativa del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación o.2. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de la autoridad forestal y otras competentes en la materia. En el otorgamiento de la licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderas, etc.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, en las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.

#### Artículo 5.2.5. Contribución de los nuevos desarrollos urbanos a la forestación del término municipal.

1. Como medida ambiental de acompañamiento que compense la pérdida de suelo agrícola que suponen los nuevos desarrollos del PGOU, se establece una contribución general de los mismos en la cuantía de 1,5 árboles por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificables, destinada a la forestación de caminos públicos y parques rurales.

2. Mediante Plan Especial de Mejora del Medio Rural, el Ayuntamiento podrá concretar los caminos públicos del municipio que en desarrollo del PGOU configurarán una red básica de itinerarios turístico-recreativos, para senderismo, cicloturismo, recorrido ecuestre, así como las áreas de carácter lineal o zonal en las que se materializará la forestación a la que se refiere la carga del apartado 1 de este artículo o su compensación económica, que irá conformando una partida económica diferenciada dentro del Patrimonio Municipal de Suelo, para materializar las previsiones del citado Plan Especial y su ejecución en el horizonte temporal de programación del PGOU, en proporción coherente con el suelo de nuevos desarrollos que vaya ejecutando su urbanización, de la que la contribución a la forestación se gestiona como el resto de las cargas de ejecución de nuevos sistemas generales adscritas a los propietarios del suelo.

3. Las actuaciones en materia de caminos públicos se ajustará adicionalmente a la Ordenanza reguladora de caminos rurales públicos del término municipal de Lebrija, aprobada por Pleno de 28 de marzo de 2012.

#### Artículo 5.2.6. Publicidad exterior.

En suelo no urbanizable protegido se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las áreas de interés natural o paisajístico, de conformidad con la vigente legislación.

## CAPÍTULO 3

## Protección de los Recursos Hidrológicos y de Costas

## Sección 1. Protección de recursos hidrológicos

## Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico.

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término municipal de Lebrija, identificados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero (RDPH).

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.

- Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (PPAI).

2. En tanto no haya deslinde por el organismo de cuenca que prevalezca, ni la cartografía del dominio público hidráulico a la que se refiere el artículo 43 de la Ley 9/2010, el PGOU estima como identificación general de los cauces que integran el dominio público hidráulico el que se deduce de la delimitación de la cartografía oficial más reciente y en particular de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y de la Red de Información Medioambiental de la Junta de Andalucía, así como cartografía catastral. A escala de término municipal, el PGOU recoge el trazado genérico sin deslinde y salvo en el suelo urbano preexistente, en cumplimiento del criterio de la Administración Hidráulica Andaluza, los clasifica como «suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas». La aprobación de deslindes, o la publicación de la cartografía a la que se refiere el artículo 43 de la Ley 9/2010, se entenderá integrada en el PGOU y se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del mismo.

3. En los tramos de cauces que afectan a nuevos desarrollos previstos por el presente PGOU, en base al resultado del Estudio de Inundabilidad incluido como Documento Complementario, se ha realizado la «determinación técnica del dominio público hidráulico», y que se adopta como delimitación técnica del mismo a efectos de la coordinación de la ordenación del PGOU con la legislación sectorial de Aguas, y dicha determinación, según dispone el apartado 4 del artículo 43 de la Ley 9/2010, no altera la posesión ni la titularidad dominical de los terrenos, cuestiones que deberán sustanciarse a través del preceptivo deslinde.

4. 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 previstos, que precisarán autorización del Organismo de Cuenca.

## Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía.

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

1.1. Zona de servidumbre. Se deberá respetar una banda de 5 metros de anchura paralelas a ambas márgenes de los cauces para permitir el uso público regulado en el RDPH, con prohibición de cualquier tipo de construcciones y de plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del citado RDPH).

a) La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el Organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

b) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso público antes señalado. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.



c) Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en suelo como en vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por ella.

1.2. Zona de policía: Se deberá obtener autorización previa del Organismo de cuenca, para efectuar en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

- Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de Aguas y en el Plan Hidrológico de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 5.3.3:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, toda ella sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c) En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, la zona inundable con periodo de retorno de 500 años evaluada en el Estudio de Inundabilidad en el entorno de las áreas de nuevos crecimientos del PGOU, se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

5. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los Sectores que afecten a cauce público.

7. Para determinadas actividades propias de suelo no urbanizable tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, el régimen de suelo no urbanizable de las normas urbanísticas establecerá una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de agua de 100 metros.

8. En la elaboración de los Planes de Recuperación de las Riberas y resto de cauces del municipio se estará a lo dispuesto por la Administración Hidráulica. Sin perjuicio de esto, en los tramos afectados por la erosión de sus márgenes, donde se planteen llevar a cabo labores de estabilización y reforestación en las distintas riberas, se recomienda la utilización de criterios y directrices de intervención establecidas por el Plan Director de Riberas de Andalucía y por los Modelos de Restauración Forestal elaborados por esta Consejería. Entre los criterios de priorización para la recuperación de las riberas andaluzas destacamos:

a) Los criterios básicos de gestión e intervención han de ser acordes con su régimen hidrico e hidráulico.

b) En todas las actuaciones en cauces fluviales deben primar la aplicación de soluciones de bioingeniería o ingeniería naturalística, quedando la ingeniería convencional para cuando no sean posibles otras soluciones.

c) Para la recuperación de los sistemas fluviales y concretamente de las riberas se debe contemplar en lo posible la restitución de la integridad hidrológica con su cuenca vertiente, abarcando toda la longitud de éste, evitando las actuaciones puntuales.

d) Especial énfasis en la selección de las especies a introducir de manera que se adecuen a las condiciones hídras e hidráulicas del tramo a restaurar. En este sentido se evitará el uso de eucaliptos en las riberas, que es una de las problemáticas medioambientales que el plan destaca.

A través del Plan deberá establecer medidas encaminadas a vigilar y controlar los procesos erosivos existentes en el término municipal, incluida las buenas prácticas agrícolas en olivares en pendiente o pie de montes, todo ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

#### Artículo 5.3.3. Zonas inundables y medidas correctoras.

1. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones: A lo establecido en el Plan Hidrológico de la cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma conforme a la legislación de Aguas.

2. Nivel de concreción de los terrenos con riesgo de inundación:

a) En el núcleo urbano y entorno el PGOU determina con precisión los terrenos con riesgo de inundación según el Estudio de Inundabilidad elaborado al efecto. En las áreas del término municipal clasificadas como suelo no urbanizable en las categorías de «Marismas Transformadas» y «Zonas Húmedas», se establece como inundable con período de retorno de 500 años la cota inferior a +3,75 metros en base a la referencia obtenida en el Estudio de Inundabilidad del Polígono Industrial Elio Antonio, tramitado con anterioridad a la redacción del PGOU.

b) En el resto del término municipal, en el caso de actuaciones en las proximidades de los cauces, se deberá acreditar con Estudio de Inundabilidad específico, en función de la intervención a realizar, cuando la misma se encuentre en la zona de policía del cauce o se pretenda implantar a una rasante inferior a 2,00 metros sobre la lámina ordinaria de las aguas más próximas del cauce.

3. Además, la ordenación de los terrenos inundables (ya sean determinados con precisión por el PGOU, o que se determinen con posterioridad) estará sujeta a las siguientes limitaciones generales del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, las autorizaciones de uso diferente del uso característico agropecuario y construcciones asociadas a la explotación que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

5. Normas específicas para la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico «Áreas de Especial Interés Marismas»:

a) En las áreas inundables fuera de la «zona de flujo preferente», podrán ser autorizables por los procedimientos que en cada caso procedan, las construcciones admitidas en las condiciones particulares de esta zona de suelo no urbanizable en el artículo 6.4.4.

b) En la «zona de flujo preferente» quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, sea cual sea el uso al que estén destinadas, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

c) Mientras no esté determinada la «zona de flujo preferente» por un Estudio de Inundabilidad específico del cauce del Guadalquivir a su paso por el término de Lebrija, cualquier autorización de construcción en las «Áreas de Especial Interés Marismas» requerirá Informe de la Administración Hidráulica Andaluza (AHA).

6. Medidas correctoras del riesgo de inundación en suelo urbano existente (Polígono Industrial Las Marismas y La Capitana, entorno del Polideportivo y nuevo Hospital) y en suelo urbanizable ordenado (Sector Uzo-4 Polígono Industrial Elio Antonio): El PGOU evalúa desde dicha escala el riesgo de inundación y medidas correctoras para la protección del riesgo existente, sin perjuicio de que en el momento de redactar los Proyectos Técnicos de las mismas, se pudiera realizar una nueva evaluación con técnicas más precisas, que pudieran justificar una medidas correctoras más ajustadas y someterse a Informe de los Órganos competentes en materia de Aguas y riesgos de inundación.

7. Condiciones para las obras de paso de nuevos viales sobre cauces:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) No se colocarán tubos, bóvedas o marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, con objeto de reponer el lecho natural del cauce.

c) Los apoyos y estribos deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica competente.

f) Estas estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

#### Artículo 5.3.4. Protección de acuíferos.

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en el artículo 14 de la Normativa del PEPMF, en la legislación de Aguas, y en las siguientes normas: Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal delimitadas en el Plano de Ordenación o.2., en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de Aguas, artículo 14.3 de la Normativa del PEPMF y desde los criterios ambientales del PGOU para la protección de este recurso:

a) Se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante Estudio Hidrogeológico redactado por un técnico competente, el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.

c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.

d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de la cantidad regulada con carácter general para colectores de saneamiento en áreas urbanas, regulada en el artículo 11.6.3.

3. Las actividades previstas en el planeamiento que puedan afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

#### Artículo 5.3.5. Abastecimiento de agua potable.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir contempla para la Unidad Hidrogeológica «UH-52, Lebrija».

#### Artículo 5.3.6. Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración.

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. No se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

### Sección 2. Protección de Costas

#### Artículo 5.3.7. Ordenación del dominio público marítimo terrestre del río Guadalquivir.

1. El PGOU determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2 los límites de la zona de dominio público marítimo terrestre y de la zona de servidumbre del río Guadalquivir a su paso por el término municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas (modificada por Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), así como el Real Decreto 147/1989, de 1 de diciembre por el que se desarrolla el Reglamento General para la ejecución de la Ley 22/1989.

#### Artículo 5.3.8. Normas para la zona de servidumbre.

1. Las Normas contenidas en la presente Sección serán de aplicación en toda la franja litoral comprendida entre la línea de servidumbre y el deslinde marítimo-terrestre, denominada genéricamente «servidumbre de protección», sin perjuicio de la aplicación preferente de la Legislación de Costas indicada en el apartado 2 del artículo 5.3.8. anterior.

2. La Zona de servidumbre de protección delimitada corresponde a un área de cien (100) metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

3. Usos y construcciones prohibidos y permitidos:

3.1. En la zona de servidumbre de protección se prohíben:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

b) La construcción de vías de transporte interurbana, así como sus áreas de servicio.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos. d) El tendido aéreo de líneas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles, vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

3.2. Con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán garantizar la protección del dominio público.

3.3. Autorizaciones de actividades a implantar en la zona de servidumbre de protección.

a) Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente, que la otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Costas y normas que la desarrollen, pudiendo establecer las condiciones que estimen necesarias para la protección del dominio público.

b) Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley de Costas.

4. Servidumbre de tránsito.

a) Dentro de la zona de servidumbre de protección se establecerá una «servidumbre de tránsito» de al menos seis metros de ancho, ubicada a partir del límite interior de la ribera del mar, si bien, podrá separarse de ésta, siempre que no exista ninguna construcción o uso privativo entre ambas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el uso público peatonal.

b) Esta zona de tránsito podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre de tránsito por otra nueva en condiciones análogas, en la forma que se señale por la Administración del Estado. Todo ello, sin perjuicio de la salvaguarda de los valores protegidos por la Proposición de elección como Lugar de Interés Comunitario ES6150019, Bajo Guadalquivir.

5. Servidumbre de acceso.

a) La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

b) Para asegurar el uso público del dominio marítimo-terrestre, los planes y de ordenación territorial y urbanística establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre.

c) En virtud de la Ley de Costas se declaran de utilidad pública a efectos de expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos no incluidos en el párrafo b) número anterior.

d) No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Artículo 5.3.9. Autorizaciones de vertidos.

Cualquier vertido al dominio público marítimo-terrestre deberá cumplir las condiciones establecidas en la legislación de Costas especificada en el artículo 5.3.7, así como ser autorizado por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

## CAPÍTULO 4

### Integración de la Legislación Ambiental y del Trámite de Evaluación

#### Sección 1. Normativa ambiental y criterios generales

Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica.

1. El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las determinaciones de la legislación ambiental, así como de su concreción para el municipio a través de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, así como de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del PGOU de Lebrija, emitida con fecha 25-11-2014 por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que tendrá carácter vinculante para el presente PGOU.

2. la normativa general básica en materia de protección del medio ambiente integrada en el PGOU es la siguiente:

a) Autonómica:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.

b) Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.

- Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

3. En desarrollo de la legislación indicada en el apartado 2 de este artículo y de la Declaración de Impacto del PGOU, el Ayuntamiento asume como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del PGOU, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos, arbolado urbano y zonas verdes, gestión y ahorro del agua, higiene rural, contaminación lumínica, eficiencia energética, publicidad exterior), o en su caso actualización de las Ordenanzas vigentes en dichas materias.

4. De forma general, tanto el PGOU como los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que se deriven de la ejecución del planeamiento general, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración de Impacto con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

5. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa –tanto de origen natural como agrícola u ornamental- o movimientos de tierra.

6. Para las actividades compatibles con el uso característico que se le otorga a los distintos sectores, y las infraestructuras e instalaciones asociadas, incluidos Proyectos de Urbanización, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental, de conformidad con la referida Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007; y el Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010. En este sentido, destacan los proyectos de urbanización incluidos en el epígrafe 7.14 d) que ocupen una superficie igual o superior a 10 ha; y los proyectos de zonas o polígonos industriales del epígrafe 7.16 e) que ocupen una superficie superior a 25 ha.

7. Asimismo, las actividades industriales que hayan de ubicarse en el ámbito urbano, y que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU) según el Anexo I de la citada Ley 7/2007, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

8. La implantación de instalaciones industriales, agroalimentarias o explotaciones ganaderas, queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los instrumentos de prevención ambiental que correspondieran, de conformidad con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de lo regulado en materia de distancias a otras explotaciones, viviendas dispersas o núcleos de población, por la legislación sectorial de referencia, que deberá quedar recogido en la normativa urbanística en concepto de distancia mínima.

## Sección 2. Medidas de protección ambiental

## Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos.

1. La implantación de actividades industriales y terciarias queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención y control ambiental (autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, evaluación ambiental, y calificación ambiental), cumplimiento de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus normas de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del Decreto 6/2012, de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos y en especial la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera y Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico de Andalucía.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

d) 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.

e) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen.

f) Garantizar el cumplimiento de la Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados; y el Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

g) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.

h) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación específica la industrial o terciario quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, con la excepción de las del apartado 13 siguientes: 13.21, 13.23, 13.26, 13.31, 13.32, 13.34, a 13.46, y 13.48 a 13.55. La regulación de la compatibilidad o no de dichas actividades compartidas en un mismo edificio con el uso residencial se delega a la ordenación de carácter pormenorizado.

b) Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

c) Actividades incluidas en el Anexo 1 del Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades, y que superen los umbrales del Anexo 2 del mismo. Mediante ordenación de carácter pormenorizada, o mediante ordenanza específica de actividades, se podrá regular la compatibilidad en un mismo edificio de las mismas con el uso residencial, e incluso disponer unas limitaciones adicionales de implantación de tipos de actividades y de límites de emisiones más restrictivos.

4. En los suelos urbanos y urbanizables, la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) quedará específicamente excluida.

5. El planeamiento de desarrollo establecerá la distribución interna de los sectores con uso global de actividades económicas en el seno del sector o área, realizándose un alejamiento de los usos industriales más molestos o con mayor capacidad contaminante, situándolos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales, recreativas o de equipamientos existentes o previstas. De igual forma, dentro de estos sectores será preferente la disposición de usos de servicios terciarios en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales. Así, los usos industriales se entenderán autorizables en el ámbito del sector conforme a la gradación territorial que se proponga en el planeamiento de desarrollo.

Con carácter general la colindancia entre el uso industrial y residencial sólo será compatible si el uso industrial cumple las siguientes condiciones simultáneamente:

a) Los usos industriales no estarán incluidos, según el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (y el Decreto 356/2010 por el que se modifica), bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada, ni Autorización Ambiental Unificada.

b) Los usos industriales no estarán recogidos en las categorías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el caso de actividades existentes incompatibles según el apartado anterior, se establecerán las medidas correctoras adecuadas o, bien, si esto no fuera posible, se procederá al cese de la actividad industrial y desmantelamiento de sus instalaciones. Se considerarán desmanteladas las citadas instalaciones cuando se haya procedido a la demolición de las construcciones, la entrega a gestor autorizado de los escombros y la limpieza de los terrenos ocupados por el conjunto de la actividad. Esta determinación se recogerá expresamente en los instrumentos de planeamiento que desarrollen los nuevos sectores afectados.

6. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residenciales, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

7. El planeamiento de desarrollo 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.

8. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

9. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

10. El planeamiento de desarrollo deberá prever la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurran actualmente por terrenos clasificados por el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

#### Artículo 5.4.3. Gestión de residuos.

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos Contaminados.

- Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.

- Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.

- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.

- Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

- Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

2. Excepto para los Sectores para los que se establece la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

3. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados solo en caso de no existir otras alternativas viables, etc.).

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados solo en caso de no existir otras alternativas viables, etc.).

c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.



d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el municipio serán los establecidos en el citado Real Decreto.

4. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos se generen residuos peligrosos se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

5. En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas. De esta manera al rebasar la vigencia del presente Plan el horizonte temporal de 2010, en el planeamiento de desarrollo consecuente correspondiente a la ampliación de los polígonos industriales existentes se preverá dicha infraestructura, pudiendo compartirse con los polígonos industriales que no sean objeto de ampliación.

6. En aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

Asimismo, en cuanto al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, según establece la Disposición transitoria primera; transcurrido el plazo previsto de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, sin que se hayan aprobado o adecuado las ordenanzas municipales, se aplicarán las normas que se aprueben mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

#### 7. Residuos de construcción y demolición:

a) Los proyectos de obras sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

b) El Ayuntamiento podrá condicionar el otorgamiento de la 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.

c) Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus Ordenanzas.

d) El Ayuntamiento en el marco de sus competencias en materia de residuos establecerá mediante Ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista en el anterior párrafo b). Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y solo como última opción, su eliminación en vertedero.

#### 8. Proyectos y obras de urbanización:

Como condicionante de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras de urbanización el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

En relación a los residuos inertes derivados de urbanización, construcción y demolición, el Ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control a incluir en las Ordenanzas de Residuos a elaborar, se incluirá el depósito previo por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de un año desde la entrada en vigor del Decreto 73/2012 para regular mediante Ordenanza la constitución de la fianza que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en las Ordenanzas.

Así mismo, el Ayuntamiento establecerá mediante Ordenanza que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y solo, como última opción, su eliminación en vertedero.

9. En cuanto a residuos peligrosos, el PGOU asume integrar medidas que consigan la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019 (aprobado mediante Decreto 397/2010, de 2 de noviembre) durante el horizonte de programación del PGOU.

#### Artículo 5.4.4. Protección contra la contaminación acústica.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el citado Decreto 6/2012.

3. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en las «Normas de Prevención Acústica» del Decreto 6/2012, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al PGOU se revisará la vigente «Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente contra emisión del ruido, vibraciones y radiaciones ionizantes» aprobada por el Ayuntamiento con fecha 30 de junio de 2001 (BOP18-08-2001), para adaptarla al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005, así como al Decreto 6/2012.

En cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU la revisión de la Ordenanza, deberá contemplar, entre otros aspectos, los siguientes:

a) Las exigencias de la doctrina del Código Técnico de la Edificación (documento básico DBHR Protección frente al ruido) respecto a los ensayos a realizar en las edificaciones para verificar el cumplimiento de los requisitos acústicos descritos en el DBHR, previo al otorgamiento de la licencia de ocupación.

b) La regulación de las autorizaciones o licencias ambientales que exige el control de la contaminación acústica y el seguimiento y control del ruido que producen tanto las nuevas actividades como las ya autorizadas.

c) Estudios y ensayos a realizar a todas las nuevas actividades ruidosas que entren en funcionamiento, de acuerdo a los límites máximos descritos por el Decreto 6/2012 en cuanto a niveles de inmisión y cumplimiento de objetivos de calidad acústica.

d) Al mismo tiempo en la Ordenanza se incluirá la regulación de las actividades de ocio que sean fuente de ruidos y molestias, limitando su uso en edificios residenciales, y en todo caso estableciendo densidades máximas por zonas.

e) En cumplimiento del artículo 39 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la emisión sonora de la maquinaria utilizada en la fase de construcción deberá ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

5. Conforme a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento deberá revisar y actualizar o, en su caso, definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación o delimitación revisada a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En los Sectores de suelo urbanizable de uso global residencial colindantes con las carreteras, existentes o proyectados, habrá de garantizarse la no afcción al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos Sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

7. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

8. Condicionantes de protección de las condiciones acústicas de la Declaración de Impacto Ambiental:

8.1. A efectos de zonificación acústica las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar esta zonificación en el correspondiente ámbito territorial.

8.2. El ámbito de estudio se ve gravado directamente por la servidumbre acústica de la infraestructura ferroviaria Sevilla-Cádiz y línea AVE en construcción a su paso por la ciudad de Lebrija y las carreteras A-471, A-8150, A-8151, A-8152, SE-6300 y SE-9029.

a) Cuando se aprueben definitivamente los mapas estratégicos de ruidos de dichas infraestructuras por las autoridades competentes, se deberán incluir en la zonificación y en los instrumentos de planeamiento urbanístico afectados.

b) En los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas, las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas. No obstante, el planeamiento de desarrollo deberá establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos.

c) En los nuevos desarrollos próximos a las anteriores infraestructuras que queden englobadas por el crecimiento propuesto, habrá de garantizarse que no sean afectados por la contaminación acústica producida por dichas infraestructuras, para lo cual incluirán un estudio específico de la repercusión acústica sobre este último, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de estos sectores. Así, la zona de servidumbre acústica debe comprender el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por ésta, esté más alejada de la infraestructura, correspondiente al valor límite del área acústica del tipo a), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla AI, del Anexo III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En todo caso, la línea de edificación para el uso residencial se ubicará, en función de dicha línea isófona.

8.3. Integración del resultado del Estudio Acústico del EsIA en el PGOU:

a) El Estudio Acústico del EsIA recoge cada Zona de Conflicto concreta, que surge como consecuencia de la delimitación de las áreas acústicas, debido a la incompatibilidad teórica que hay entre dos zonas de uso predominante diferente y cuyos objetivos de calidad mantienen una diferencia > 5 dBA. Éstas afectan al núcleo urbano ya consolidado pero también afectan a los nuevos sectores, o las actuaciones de reforma interior, de esta forma:

b) En los casos en los que el conflicto se ubica en suelo urbano consolidado se propone preservar los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones. No obstante, es necesario según la normativa proceder en su momento a la realización de un estudio de impacto acústico detallado de la zona para la elaboración de acciones correctivas que fueran necesarias y la realización de los planes zonales que las regulan.

c) En todos aquellos puntos conflictivos que afectan a los nuevos sectores o a las actuaciones de consolidación del núcleo urbano, a través del planeamiento de desarrollo se realizará también un estudio de impacto acústico detallado de cada zona.

Respecto a dichas zonas de conflicto, el Estudio Acústico recomienda modificar la situación estableciéndose acciones correctivas. En este sentido contempla el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, retranqueo en la fachada y ubicación de actividades comerciales o terciario de servicios compatibles con el uso residencial.

d) Las incompatibilidades de usos del suelo colindantes que se ponen de manifiesto en las zonas de conflictos encontradas, deberán ser corregidas mediante la aplicación de las medidas contempladas en el estudio acústico presentado. De acuerdo con ello, el planeamiento de desarrollo debe contemplar para los sectores indicados las siguientes acciones correctivas:

- El sector Uz-1, de uso industrial es colindante con el sector Ur-1, de uso terciario. Se debe propiciar un terciario compatible con la industria menos molesta.

- El sector Ur-2 de uso industrial es colindante con el núcleo urbano. Se deberían ubicar actividades de servicios compatibles con el uso residencial en las zonas más cercanas a viviendas.

- El sector Ur-3 de uso residencial es colindante con otras zonas residenciales del núcleo urbano, no obstante, existeafección sonora derivada del tráfico de la Avenida de Andalucía, por lo que en la urbanización del sector, se deberá respetar un retranqueo de 15 metros en la fachada hacia dicha avenida, o establecer protección suplementaria de la edificación.

- El sector Ur-4 de uso residencial es colindante con otras zonas residenciales del núcleo urbano, sin embargo, existen parcelas muy cercanas de uso industrial del sector Uzo-2, por lo que se deberían ubicar en las mismas actividades «blandas» de tipo almacenaje o similar de industria menos molesta, o proteger adicionalmente la edificación.

- Se produce una incompatibilidad entre el Sector Ur-10 destinado a uso industrial y los sectores colindantes Ur-9 y Ur-11 de uso residencial. Se deberán crear zonas de transición entre las diferentes áreas o bien delimitar zonas con actividades comerciales o terciario de servicios compatibles con el uso residencial.

- El sector Uzo-1 de uso residencial es colindante con suelos de uso industrial, por lo que la parcela limítrofe a la zona industrial se debería clasificar como espacios libres, para establecerla como zona de transición. No obstante esta condición de la DIA, una vez que el Sector Uzo-1 ya está en muy avanzada urbanización, el condicionado se podrá sustituir por aislamiento en la edificación que garantice la calidad acústica interior.

- El sector Uzo-2 de uso industrial es colindante con el sector Uzo-1, Uz-9 y el núcleo urbano de usos residenciales. Se deberán crear zonas de transición entre las diferentes áreas o bien delimitar zonas con actividades comerciales o terciario de servicios compatibles con el uso residencial. Al estar el sector Uzo-1 y Uzo-2 en avanzada ejecución de urbanización, las zonas de transición se generarán en el Uz-9.

-Se produce incompatibilidad entre el sector Ur-10 de uso industrial y los sectores colindantes Ur-9, Ur-11 y Uz-8 de usos residenciales, por lo que se deberán crear zonas de transición entre las diferentes áreas o bien delimitar zonas con actividades comerciales o terciario de servicios compatibles con el uso residencial.

- El sector Uz-9 de uso residencial es colindante con el sector Uzo-2, de uso industrial, por lo que se deberían establecer zonas reservadas a Espacios Libres, para establecerla como zona de transición. Igualmente se deberán establecer zonas de transición en la servidumbre acústica de la travesía urbana.

e) Los nuevos desarrollos que lleven consigo aparejada colindancia entre uso industrial/terciario con el uso residencial (o de uso industrial incompatible), incluirán un estudio específico de la repercusión acústica sobre este último, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de estos sectores. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia. En él podrán establecerse todas las medidas necesarias para proteger las condiciones acústicas de dichos entornos, medidas que deberán formar parte del planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 5.4.4.bis. Protección de la calidad del aire.

1. El municipio tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire. Según el artículo 26 de la citada Ley, los planes de mejora de la calidad del aire y los planes de acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico. Si estos instrumentos contradijeran o no recogieran el contenido de estos planes, tal decisión debería motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

A estos efectos, en los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico deberá solicitarse informe a la Consejería competente en medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

2. En cuanto al uso pormenorizado será necesario que se establezca una gradación en las zonas industriales a desarrollar con el objeto de alejar de la población las actividades con mayor capacidad contaminante, en función del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011.

3. En congruencia con el apartado anterior, se debe evitar la colindancia de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera con el uso residencial, o los Sistemas de Equipamiento y Espacios Libres previstos como nuevos desarrollos.

4. En virtud del art.19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, con objeto de asegurar que no existe impacto por olores emanados de las industrias colindantes con el suelo residencial, el Estudio de Impacto Ambiental evaluará el grado esperado de molestias, identificando y cuantificando la generación de olores en este caso de las propias instalaciones industriales cercanas (patios de aderezo, almazaras, etc.), implantándose en su caso las medidas correctoras necesarias.

5. Los planes de desarrollo de los distintos sectores y proyectos de urbanización velarán por el mantenimiento y mejora de la calidad del aire, a través de la plasmación de medidas concretas, incluidas las que se refieren al control del tráfico rodado previsto. Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se deben prever riegos periódicos en los solares o caminos de tierra, y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación. Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras u otros materiales generadores de polvo.

6. Se prestará especial vigilancia a las ubicaciones donde existan canteras en activo ya que pudieran ocasionar episodios de contaminación por partículas con vientos favorables, poniendo en conocimiento de esta Delegación cualquier incidente de gravedad.

7. Según lo establecido el artículo 4 del Decreto 239/2011, el Ayuntamiento podrá realizar la vigilancia e inspección sobre las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que entren dentro del ámbito de sus competencias, en los términos que se recojan en sus respectivas Ordenanzas.

#### Artículo 5.4.5. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización.

0. Con anterioridad a la ejecución, los proyectos de urbanización habrán de ser sometidos a los instrumentos de prevención ambiental correspondientes, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007 (categorías 7.14 y 7.15).

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.

e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.

f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de alineaciones de arbolado. En caso justificado por

el tamaño de la actuación o razones topográficas, de acabado mediante parcelas privadas, se adoptarán las siguientes medidas:

- Se evitarán frentes homogéneos o repetitivos de diseño de más de cinco parcelas, propiciando texturas de diversidad similares a la ciudad tradicional.

- Los vallados frente al medio rural evitarán muros de más de un metro de altura, resolviéndose alturas superiores mediante vallas ligeras y tratamiento vegetal.

b) Las ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que faciliten la transición formal y la integración de la edificación prevista.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

f) Los viarios de las nuevas 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.

3. Medidas de forestación de los espacios libres: Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de las comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo y mesomediterráneo.

#### Artículo 5.4.6. Programación del desarrollo urbanístico.

1. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados.

2. Para los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de residuos.

3. La ejecución de los principales viales estructurantes de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

4. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

#### Artículo 5.4.7. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior. Los rellenos en la restauración estarán sometidos a los siguientes requisitos:

a) En el caso de las explotaciones que en su autorización hayan estado sometidas a los procedimientos de prevención ambiental de la Ley 7/1994, o de la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se ajustarán a las técnicas de restauración previstas en los Proyectos y en los procedimientos citados.

b) En el supuesto de explotaciones con autorización anterior, o que en los procedimientos de prevención ambiental no se concreten los materiales de relleno:

- Los materiales de relleno a utilizar en la restauración, cuando sean diferentes de terreno natural requerirán autorización municipal.

c) En todo caso, en el término de Lebrija se prohíben los rellenos con residuos contaminantes de cualquier tipo, siderometalúrgicos o similares.

3. Todas las canteras deben contar con un plan de clausura y restauración, según lo dispuesto en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, en el Real Decreto 2875/1978, de 25 de agosto, y en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio. De esta forma, el titular del derecho minero estará obligado a dar cumplimiento al plan de restauración aprobado para la explotación, asimismo, antes del inicio de las obras para un nuevo uso, se tendrá que declarar el abandono de las labores mineras conforme a la normativa vigente que le es de aplicación y en condiciones de seguridad para las personas, animales y cosas. En este sentido, previo a cualquier licencia el Ayuntamiento recabará de la Consejería competente en materia de Minas la situación administrativa de la explotación.

#### Artículo 5.4.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

1. Se tendrá en cuenta lo contenido en el 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, desarrollando la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Según el artículo 28 la propuesta de zonificación lumínica (áreas lumínicas E2, E3 y E4) compete al Ayuntamiento, conforme al procedimiento reglado (Capítulo III, Sección 2ª).

Mediante Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, se declaran las Zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 30, de 14 de febrero de 2012). Según el artículo 29, los Ayuntamientos comunicarán a la Delegación Territorial su propuesta de zonificación (E2, E3 y E4), siendo el plazo máximo revisado de presentación de la zonificación lumínica hasta el 14 de febrero de 2014.

2. Según la Disposición transitoria cuarta del Decreto 357/2010, el municipio aprobará o adaptará las Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación lumínica en el plazo de un año desde la aprobación de su correspondiente zonificación.

3. Serán de obligado cumplimiento las limitaciones y características del alumbrado establecidos en el Capítulo II, Sección 2ª del Reglamento, en particular en el art. 13 donde se determina las características de lámparas y luminarias, art. 17 de intrusión lumínica, el art. 18 referido al régimen y horario de usos del alumbrado, o el art. 20 que se refiere a las instalaciones de alumbrado exterior sometidas a autorización o licencia. Entre otras:

- Los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias 02 y 03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

- Se emplearán lámparas y luminarias de mayor eficiencia energética compatibles con las exigencias del Decreto 357/2010, que proyecten luz por debajo del plano horizontal y no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar, evitando que ésta se introduzca en fincas colindantes o dirija al cielo nocturno. Para este fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

- Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta se deberán cumplir los valores máximos establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008.

- Todas las instalaciones de alumbrado exterior, tanto nuevas como existentes, deberán estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado.

4. Según el artículo 20 del Decreto 357/2010 las personas titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometidas a Calificación Ambiental, licencia de obras u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas, deben incluir en el proyecto presentado con la correspondiente solicitud de la preceptiva autorización o licencia que proceda en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, a los efectos previstos en el citado Reglamento, como mínimo, la siguiente información:

a) La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.

b) El flujo hemisférico superior instalado (FHS inst).

c) Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.

d) Los sistemas de control proyectados.

e) Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

f) Los planos de la instalación.

En estos proyectos el FHSinst será inferior o igual al 1%. Cuando esto no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del Reglamento.

Los proyectos de instalaciones de titularidad pública se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención y corrección de la contaminación lumínica definidos en el Reglamento.

## CAPÍTULO 5

## Protección de Sistemas de Comunicaciones

## Artículo 5.5.1. Protección de carreteras.

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.

- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001, y 66 y ss del Reglamento):

- Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la Ley 8/2001 y 70 y ss de su Reglamento):

- Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la Ley 8/2001 (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular).

3.3. Zona de afección (artículo 55 de la Ley 8/2001 y 73 y ss de su Reglamento):

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación:

- Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

b) Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:

- Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable donde hay preexistencias significativas de edificación, en la posición que se establecen en los Planos de Ordenación o.6 y o.7, que deberá concretarse en el planeamiento de desarrollo de las Unidades y Sectores correspondientes y someterse a Informe de la Administración Titular de la carretera. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NN.UU. remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001, y artículos 137-138 del Reglamento.

b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

c) Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

5. Normas específicas para las carreteras de titularidad estatal: En integración del Informe del Ministerio de Fomento sobre el PGOU se establecen las siguientes determinaciones y concreciones adicionales:

a) Zonas de protección y línea límite de edificación: Según la tabla siguiente

CARRETERAS DEL ESTADO				
Identificación	Dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zonas de afección (1)	Línea límite edificación (2)
N-IV	3 m	8 m	50 m	25 m
AP-4	8 m	25 m	100 m	50 m
Futura A-4	8 m	25 m	100 m	50 m

(1) Medidos desde la arista exterior de la explanación.  
(2) Medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.



b) En los Planos de Ordenación se concretan dichas determinaciones según el nivel de detalle coherente con la escala de representación:

- En el Plano de Ordenación o.2 (1/40.000) se concretan en la Leyenda las determinaciones de la tabla anterior.

- En los Planos de Ordenación del núcleo urbano en los que aparece alguna de las carreteras estatales se indican gráficamente las líneas de protección y límite de edificación.

6. Normas específicas para las carreteras de la red autonómica y provincial: En integración del Informe de la Administración titular de las mismas se establecen las siguientes determinaciones y concreciones adicionales:

6.1. Zonas de protección y de no edificación: Según la tabla siguiente:

CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA Y PROVINCIAL				
Identificación	Dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zonas de afección (1)	Zona de no edificación (2) (3)
A-471	3 m	8 m	50 m	50 m
A-8150	3 m	8 m	50 m	50 m
A-8151	3 m	8 m	50 m	50 m
A8152	3 m	8 m	50 m	50 m
Antigua C-441	3 m	8 m	50 m	50 m
SE-6300	3 m	8 m	25 m	25 m
SE-6201	3 m	8 m	25 m	25 m
SE-9029	3 m	8 m	25 m	25 m

(1) Medidos desde la arista exterior de la explanación.  
 (2) Medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.  
 (3) En suelo urbano y urbanizable prevalece la línea gráfica establecida en Planos de Ordenación.

6.2. Desarrollos urbanísticos colindantes a carreteras de titularidad autonómica:

- Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarlas, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Sevilla.

- En particular en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3: En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

6.3. En relación a las afecciones acústicas: Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las Unidades y Sectores que puedan verse afectados por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía que genere el ruido.

6.4. Determinaciones sobre conexiones viarias en las siguientes carreteras autonómicas en los tramos que discurren por el municipio: A-471, A-8151, A-8152:

a) A-471, de El Torbiscal N-IV a Sanlúcar de Barrameda:

- No se autorizarán nuevos accesos directos a la Variante, sino que se accederá a través de vías de servicios y los enlaces ya existentes.

- Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado. Dicho vial tendrá continuidad con los de las promociones colindantes.

b) A-8151, de Lebrija a El Cuervo; A-8152, de Lebrija la N-IV:

- El acceso a los nuevos Sectores será único. Se definirá en proyecto específico, conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras. El Proyecto estará firmado por Técnico competente y visado por el Colegio oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

- Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado. Dicho vial tendrá continuidad con los de las promociones colindantes.

- En el posterior desarrollo del planeamiento se plantearán, asimismo, los problemas que se ocasionen en la carretera debidos al tráfico peatonal generado por la nueva ordenación del Sector, debiéndose resolver convenientemente.

- En la A-8152, deberá solicitarse, además, Informe a la Demarcación de Carreteras del Estado.

c) Asimismo, con carácter general:

- No se autorizarán nuevos accesos a las carreteras, debiendo utilizarse los ya existentes.

- En cualquier caso, y de manera excepcional, las nuevas conexiones viarias que se pudiesen plantear o la remodelación de las existentes, deberán cumplir lo indicado en la legislación estatal especificada en el apartado 1 de este artículo, así como la Orden Ministerial FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado. En particular, en aplicación de la normativa indicada, para la autorización de accesos, será necesaria la elaboración de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera.

- Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Sevilla. La documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

- Todas las nuevas conexiones o remodelación de las existentes a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

6.5. Cesión de tramos urbanos: Para la armonización de intereses Autonómicos y Locales en materia viaria, se podrá realizar petición desde el Ayuntamiento de la cesión de tramos urbanos y ramales auxiliares de acceso al núcleo, ya que no suponen menoscabo en relación a los intereses y objetivos de la Comunidad Autónoma en materia de carreteras debido a su marcado carácter urbano.

#### Artículo 5.5.2. Protección de vías férreas.

1. Por el término municipal discurre la línea ferroviaria convencional Sevilla-Cádiz, y la línea de alta velocidad Sevilla-Cádiz, que sustituirá a la anterior, que forman parte de la infraestructura ferroviaria integrada en la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG) y están sometidas a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF).

- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía (LSFA).

2. La situación de la totalidad de línea de ferrocarril afectada se determina en el Plano de Ordenación o.2 y parcialmente por el núcleo urbano y entorno en los Planos de Estructura y Calificación o.5, o.6 y o.7. y con carácter específico en los Planos o.19 y o.20.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de la vía férrea que discurre por el municipio, cuya interpretación se realizará según el esquema de «límites a la propiedad» facilitado por ADIF que consta en el Plano de Ordenación o.19:

a) Zona de Dominio Público: 8 metros a cada lado de la plataforma:

- Sólo podrán realizarse las obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario o de servicio público de interés general.

- Los terrenos de la zona de dominio público ferroviario tendrán la consideración de sistema general ferroviario.

b) Zona de Protección: 70 metros a partir de las aristas exteriores de la explanación:

- No podrá realizarse ningún tipo de obra, instalación o actividad que pueda ocasionar perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o resultar incompatible con las previsiones de los planes de ampliación o variación de la línea férrea de un futuro no superior a diez años.

- Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán ser autorizadas con carácter previo por el órgano competente o empresa titular.

c) Límite de edificación: Se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

4. A su paso por el suelo urbano, en el ámbito de la nueva estación de Lebrija y su entorno, las construcciones existentes con anterioridad al nuevo trazado a distancia inferior a la línea límite de edificación de 50 metros, se entenderán conformes con la ordenación, en base a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley 39/2003.

#### 5. Determinaciones adicionales:

a) La clasificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

b) Los cruces de infraestructuras de servicios urbanos deberán garantizar la seguridad de la circulación sin que perjudiquen a la infraestructura ferroviaria o impida su adecuada explotación. En todo caso será necesaria la autorización de ADIF para el cruce de dichas instalaciones por la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, tal y como se indica en los artículos 25.2 y 26 del RSF.

c) Según previene el artículo 15 de la LSF, los interesados que pretendan construir o reedificar en las zonas de dominio público o de protección del apartado 3 de este artículo, así como realizar las obras u actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente autorización administrativa de ADIF. En cualquier caso la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten a ADIF, Dirección de Operaciones Sur.

d) Los tramos de línea convencional que queden en desuso tras la entrada en funcionamiento del nuevo trazado de alta velocidad y que el PGOU incluye en diversos ámbitos de desarrollo urbanístico se someten a las siguientes determinaciones:

- Previamente a la aprobación de los instrumentos de ejecución del planeamiento (Proyecto de Reparcelación) se comunicará a ADIF la estructura de propiedad de los terrenos que comprende la actuación urbanística, aportando la documentación necesaria para su identificación, tanto gráfica como escrita.

e) Protección de ruidos y vibraciones: A efectos de armonizar los intereses del servicio público ferroviario que se presta, con el necesario nivel de calidad de vida y con las lógicas necesidades de expansión urbana, en relación con el ruido y vibraciones que, en su caso, pueda producir el ferrocarril, se determina que los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en ámbitos colindantes con el sistema general ferroviario en los que alguna parte de los mismo esté a menos de 5º0 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se defina en la LSF, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias. Las medidas correctoras que se estime hay que adoptar, deben de ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como de mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

f) Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

## CAPÍTULO 6

### Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales

#### Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias

##### Artículo 5.6.3. Protección de vías pecuarias.

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación y trazado de las vías pecuarias que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados

por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, son clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección. En el caso de las vías y elementos no deslindados, la concreción de la delimitación precisa del ámbito sometido al régimen de suelo no urbanizable de especial protección se delega al momento del deslinde, sin perjuicio de las medidas cautelares de preservación del trazado genérico, en tanto adquiera firmeza administrativa dicho acto.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal, según datos del Proyecto de Clasificación (PCLVP) aprobado por Orden Ministerial de 9 de octubre de 1963 (BOE de 19.10.1963):

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal m	Observaciones
1. Cordel de La Galiana	37,61	
2. Vereda de Las Marismas a El Cuervo por los Rasillos	20,89	Incluye abrevadero de Los Tollos
3. Vereda del Zancarrón al Alamillo	20,89	Incluye pozo-abrevadero del Alamillo y abrevadero del Pozo de Arriba
4. Vereda del Alamillo a Los Tollos	20,89	
5. Vereda de las Marismas de Quincena	20,89	
6. Vereda de Espera	20,89	
7. Vereda de Bernala	20,89	
8. Colada de la Redonda	12,00	
9. Colada del paso por la población	Variable	
10. Cañada Real de Cádiz a Sevilla	75,22	
11. Cañada Real de Sanlúcar a Sevilla	75,22	
12. Cañada Real de Lebrija a Jerez	75,22	
13. Cañada Real de Lebrija a Trebujena	75,22	Incluye pozo-abrevadero del Zancarrón
14. Cañada Real de Las Cabezas de San Juan	75,22	
15. Cañada Real de la Divisoria de Las Ventas	75,22	Incluye abrevadero de Montarejo
16. Cañada Real de Utrera	75,22	
17. Vereda de La Junquera	20,89	

OBSERVACIONES ADICIONALES:

(1) La Resolución de 31 de agosto de 2009, de la Dirección General de sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, establece la desafectación parcial y modificación de trazado de la Cañada Real de Lebrija a Trebujena a su paso por el Polígono Industrial Elio Antonio.

(2) La Resolución de 29 de diciembre de 2000, de la Secretaría General Técnica, aprueba el deslinde parcial de la Cañada Real de Las Cabezas de San Juan, desde el límite de casco urbano hasta la carretera de circunvalación. Este deslinde fue anulado por STSJA de 11-12-2008.

(3) La Resolución de 18 de abril de 2001, de la Secretaría General Técnica, aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Las Cabezas, desde el inicio de la carretera SE-692 hasta el límite del casco urbano de Lebrija.

(4) La Resolución de 27 de marzo de 2008, de la Secretaría General Técnica, acuerda la aprobación de la desafectación parcial de la Cañada Real de Las Cabezas, en el tramo que va desde el límite del suelo urbano, situado al Este del municipio, hasta el límite Este del Sector urbanizable UR-19 del PGOU-2001.

4. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retranquearse del límite de éstas definido en el presente PGOU o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de diez (10) metros en el caso de cañadas, y cinco (5) metros en coladas, veredas, descansaderos y abrevaderos.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece (excepto en los tramos que discurren por suelo urbano) una protección cautelar adicional de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2:

Tipo	Franja de protección cautelar
Cañada	20 metros
Coladas	5 metros
Veredas	10 metros

6. 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, quedará automáticamente suprimida para el tramo deslindado la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

Artículo 5.6.4. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias.

1. A efectos de la compatibilidad entre el sistema de vías pecuarias y los nuevos desarrollos urbanísticos en el núcleo urbano y entorno próximo, el PGOU realiza desde el ámbito urbanístico propuestas de desafectación y excepcionalmente modificación de trazado, que se representan en los Planos de Ordenación o.12 y o.13, tendentes al logro de la coherencia y continuidad funcional del sistema resultante, sin perjuicio de las competencias de la Administración titular de dicho dominio.

3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería de Medio Ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deban ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este PGOU, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos localizados en los tramos alternativos propuestos como modificación de trazado de aquellos que se propone desafectar, hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público viapecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. Los objetivos de PGOU son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos, abrevaderos y pozos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto, en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

7. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tenga atribuido el terreno colindante por el que discurra la vía, sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

8. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

9. La ejecución material de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico que afecten a terrenos involucrados en el cambio de trazado, no podrá llevarse a cabo si con carácter previo no se produce, previa desafectación, la Resolución aprobatoria de modificación del trazado por parte del Secretario General Técnico de Medio Ambiente (art. 42 del Reglamento de Vías Pecuarias).

Artículo 5.6.5. Régimen de usos de las vías pecuarias.

1. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995.

En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

## 2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidas por el artículo 17 de la Ley 3/1995.

## 3. Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales.
- b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Las actividades extractivas.
- d) Los vertidos de cualquier clase.
- e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f) El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica, o por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o forestales.
- g) La caza en todas sus formas.
- h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

## Sección 2. Ordenación de los caminos rurales

### Artículo 5.6.6. Protección de caminos rurales.

1. Todos los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, se determinan desde el PGOU por ser elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cuatro metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

2. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

3. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto específico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: La mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos y enlaces con carreteras, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

4. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

5. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

6. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni realizar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

7. El desarrollo de lo dispuesto en apartados anteriores y demás régimen de uso y utilización de los caminos públicos del municipio se ajustará a la Ordenanza reguladora de caminos rurales públicos del término municipal de Lebrija, aprobada por Pleno de 28 de marzo de 2012.

## CAPÍTULO 7

### Protección de Infraestructuras

#### Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas de suelo no urbanizable.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física que le es propio como instrumento de planeamiento, establece las siguientes protecciones de carácter urbanístico, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas aéreas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 30 kV	10
Hasta 45 kV	12
Hasta 66 kV	15
Hasta 132 kV	20
Hasta 220 kV	25
Hasta 380 kV o más	30

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas. Además, en virtud del artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

5. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en la legislación citada, o en el apartado 3 de este artículo para el supuesto del punto 4. Para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se deberá solicitar a REE o a la empresa titular de la línea, la zona de influencia entre los apoyos afectados aportando la información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

6. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

#### Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

#### Artículo 5.7.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

1. El régimen de licencia de estas instalaciones, cuando proceda, está sometido al general del Título 7 de las presentes NN.UU. sin perjuicio de las excepciones establecidas en la Ley 7/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

2. Sus requisitos serán los establecidos en la vigente Ordenanza Municipal para la instalación y funcionamiento de Radiocomunicación de Telefonía Móvil en el término municipal de Lebrija, aprobada por Pleno de 20 de abril de 2002, cuya aplicabilidad queda limitada a los aspectos regulados en la misma que sean compatibles con lo dispuesto en el Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, hasta que se produzca su revisión y alineamiento con ésta, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de dicha Ley.

3. La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

#### Artículo 5.7.4. Protección de instalaciones militares.

1. El municipio de Lebrija está afectado por las instalaciones militares que a continuación se relacionan y que implican sujeción a las resoluciones publicadas en las que se establecen dichas zonas así como al régimen de protección establecido en la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, desarrollada por su Reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, lo que

conlleva la necesidad de obtener autorización militar previa al establecimiento de cualquier tipo de instalación o actuación futura. Las instalaciones militares afectadas son:

a) Radioenlace que une el centro RCT «Gibalbín E.A.», ubicado en el término municipal de Jerez de la Frontera, con el centro RCT «Castilleja», situado en el término municipal de Bormujos (Sevilla). Este radioenlace cuenta con una zona de seguridad radioeléctrica establecida en virtud de la Orden 82/1983, de 14 de noviembre (BOE núm. 284).

b) Radioenlace que une el antes mencionado centro RCT «Gibalbín E.A.», con el centro RCT «Arenosillo», situado en el término municipal de Mazagón (Huelva). Este radioenlace cuenta con una zona de seguridad radioeléctrica establecida en virtud de la Orden 82/1983, de 14 de noviembre (BOE núm. 284).

c) Tramo del oleoducto «Rota Zaragoza» que soterrado discurre por el término municipal de Lebrija y que tiene establecida una Zona de Seguridad por la Orden Ministerial-Defensa 56/1995, de 17 de abril, por la que se define la zona de seguridad del sistema del oleoducto Rota-Zaragoza y se atribuyen competencias a determinadas autoridades en relación al mismo (BOE 100, de 27.4.1995).

2. Las zonas e instalaciones del oleoducto militar Rota-Zaragoza, y su Proyecto de Desdoblamiento (Tramo Rota-Adamuz) que discurren por el término municipal y que se identifican en el Plano de Ordenación o.2, quedan sometidas adicionalmente al régimen de protección sectorial establecido por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y demás normativa que la desarrolla. Asimismo, en aplicación del Informe de Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH) estas infraestructuras quedan sometidas a las siguientes determinaciones:

2.1. El oleoducto militar Rota-Zaragoza dispone de una zona de servidumbre de paso de 15,24 metros (5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha del eje en el sentido sur-norte), sujeta a las siguientes limitaciones de uso:

- Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a una profundidad superior a 40 cm.
- Prohibición de efectuar obras sin la autorización y conocimiento de CLH.
- Prohibición de realizar edificaciones, aunque sean provisionales.
- Prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
- Prohibición de modificar la cota del terreno.
- Obligación de permitir el paso del personal de mantenimiento del oleoducto las 24 horas del día.

2.2. Asimismo, al estar clasificado legalmente como instalación de interés para la Defensa Nacional, toda afectación de las siguientes zonas definidas como de seguridad militar es competencia de las autoridades militares designadas en la citada Orden 56/1995:

- La zona de seguridad, para la línea principal y ramales de conexión con las bases aéreas de Morón, Torrejón y Zaragoza, tendrá una anchura total de 15,24 metros. De ellos, 5 metros se contarán desde la línea de la tubería hasta el lateral izquierdo de la citada faja de terreno, en el sentido Rota-Zaragoza para la línea principal, y en el sentido Terminal Interior-Base Aérea para los ramales de conexión.

2.3. De conformidad y en la mayor coherencia con el artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos, el presente PGOU clasifica la totalidad de la zona de seguridad del oleoducto como suelo no urbanizable, no planteándose directamente por el mismo intervención viaria, infraestructural o edificatoria alguna que afecte a la integridad del oleoducto y a las afecciones que le son propias.

2.4. No obstante, en el caso de que por los instrumentos excepcionales de intervención en dicha clase de suelo no urbanizable, o por cualquier otra posible necesidad técnica de reposición o modificación del trazado del oleoducto, será objeto de estudio y dictamen técnico de la Ingeniería de Compañía Logística de Hidrocarburos S.A. (CLH) como concesionaria del mismo que, en caso de ser viable, presupuestará las mismas íntegramente a cargo del promotor de dicha reposición o modificación, sin perjuicio de las atribuciones que corresponden a las autoridades militares competentes con arreglo a la Orden 56/1995.

2.5. En lo relativo a interacción de líneas eléctricas de media tensión con el oleoducto se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Paralelismo con línea eléctrica subterránea:
- Se debe realizar fuera de la zona de seguridad.
- b) Cruce con línea eléctrica subterránea:

- La línea eléctrica tiene que ir protegida en un prisma de hormigón y deberá ir señalizada y aislada adecuadamente para evitar posibles interacciones con el oleoducto que pudieran generar corrosión.

- El cruce se suele realizar por debajo, formando un ángulo de 90° con la traza del oleoducto, siendo la mínima distancia entre la generatriz más cercana del oleoducto y el prisma de hormigón de 80 cm en toda la zona de servidumbre.

2.6. Normas para la realización de trabajos en la zona de seguridad:

a) Para la realización de trabajos en la zona de seguridad el promotor deberá solicitar autorización por escrito a esta Compañía (al Gestor del Líneas de Oleoducto mediante correo electrónico o tradicional), a la que se contestará indicando la solución técnica que mejor se ajuste a la situación en concreto.



b) Durante la ejecución de los mismos en la zona de seguridad del oleoducto deberá estar presente el personal de CLH, por lo que con una semana de antelación deberán ponerse en contacto con el Jefe de Explotación de la zona.

c) Cualquier daño que con motivo de las obras pudiera producirse en el oleoducto será reparado por CLH, que pasará el cargo al promotor.

d) Los costes derivados de este tipo de trabajos para conservar la integridad del oleoducto irán por cuenta del promotor.

e) La información sobre el trazado es aproximada. Por ello, cuando se prevea la realización de trabajos en las proximidades, deberán solicitar, en caso de que los trabajos lo requieran, una delimitación exacta en la zona, que será realizada por personal de CLH a la mayor brevedad posible, absteniéndose hasta entonces de realizar cualquier tipo de movimiento de tierras o empleo de maquinaria pesada. La inobservancia por su parte de esta instrucción particular, podría derivar en responsabilidad por daños al oleoducto, a terceros o al medio ambiente.

2.7. Condiciones del Proyecto de Desdoblamiento del oleoducto Rota-Zaragoza, tramo Rota-Adamuz y otros posibles Proyectos: En el caso de que en dicho Proyecto, o cualquier otro que pudiera tramitarse en el futuro para la ampliación, modificación o mejora de esta infraestructura, se plantease la necesidad de unas limitaciones y servidumbres más restrictivas que las que se indican en apartados anteriores de este artículo prevalecerán sobre éstas, siempre que las mismas sean sometidas a los trámites y compensaciones legalmente establecidas.

#### Artículo 5.7.5. Servidumbres aeronáuticas.

1. El municipio de Lebrija se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeródromo de Jerez de la Frontera que se identifican en su envolvente el Plano de Ordenación o.2, y en detalle en los Planos o.21 y o.22 que se refieren respectivamente a:

- Servidumbres de operación de aeronaves.

- Plano de aplicación del procedimiento abreviado, según artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, modificado por Real Decreto 297/2013.

2. Por tal motivo los ámbitos identificados están sometidos a las servidumbres establecidas por la siguiente legislación:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE núm. 176, de 23 de julio), modificada por Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE núm. 312, de 30 de diciembre).

- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE núm. 162, de 8 de julio).

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE núm. 315, de 31 de diciembre).

- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo), modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE núm. 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE núm. 118, de 17 de mayo).

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE núm. 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE núm. 118, de 17 de mayo).

- Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Jerez (BOE núm. 190, de 9 de agosto).

3. En los Planos de Ordenación núm. o.21 y o.22 del presente PGOU se delimitan las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Jerez y se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas Servidumbres Aeronáuticas, que implican las siguientes determinaciones:

a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Lebrija, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, que vienen representadas en los citados Planos o.21 y o.22 de servidumbres aeronáuticas del PGOU de Lebrija, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

b) En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las

Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

c) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan llevar a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

d) Al encontrarse una parte del término municipal incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

4. Procedimiento abreviado aplicable tras la entrada en vigor del PGOU incorporando la normativa del presente artículo: Tiene por objeto regular la aplicación de un procedimiento abreviado en el término municipal de Lebrija, afectado parcialmente por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, que permita reducir los plazos de emisión de los informes preceptivos y vinculantes que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) al amparo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, y del artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en su redacción actual. Así mismo, el procedimiento abreviado tiene por objeto agilizar la obtención por parte del Ayuntamiento del acuerdo previo que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, tal y como exige el artículo 30 del citado Decreto 584/1972.

De esta forma, el plazo máximo para la emisión de informe o de acuerdo previo se reduce de seis a tres meses, transcurridos los cuales sin pronunciamiento expreso se entenderá emitido en sentido favorable. En el Plano de Ordenación o.22 se definen las zonas de aplicación de dicho procedimiento en el término municipal de Lebrija, en cuyo ámbito las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar, no podrán superar aquellas superficies limitadoras representadas en dicho plano, que se encontrarán, en todo caso, por debajo de las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer del Aeropuerto de Jerez.

5. Se deberá proceder a la anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

«Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.»

## CAPÍTULO 8

### Protección del Patrimonio de interés supramunicipal

#### Sección 1. Disposiciones generales

##### Artículo 5.8.1. Contenido y alcance.

1. Es objeto de este Capítulo el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural referentes al patrimonio histórico del municipio que, por la especial relevancia de sus valores, acreditada porque están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o desde el propio PGOU se propone incoar su inscripción; se estima que tienen interés «supramunicipal» y, por tal motivo, deben adscribirse, de acuerdo con el artículo 10.1.A)g) de la LOUA, al carácter de «ordenación estructural del PGOU».

2. Las determinaciones de este Capítulo se complementan con las determinaciones que con el carácter de «ordenación pormenorizada», se establecen en el Título 12 de estas NN.UU. y que para los niveles de protección y tipo de obras que correspondan, serán aplicables al patrimonio arquitectónico y etnográfico, con carácter subordinado a las del presente Capítulo.

3. Con independencia de que las Normas del Título 12 tengan carácter pormenorizado, tiene carácter estructural la catalogación de inmuebles a los niveles de protección «A (integral)» y «B (global)». Con independencia de la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones de planeamiento, las que afecten al Catálogo o a la normativa de protección, requerirán Informe favorable de la Consejería de Cultura.

4. En el ámbito del núcleo urbano declarado BIC en la categoría de «Conjunto Histórico», mediante Decreto 14/1985, de 22 de enero, el PGOU opta por la remisión de su ordenación a un Plan Especial de Protección (PEPCH), y hasta la aprobación definitiva de éste, dicho ámbito está sometido a las limitaciones del artículo 20.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE). No obstante, desde el presente PGOU, se innova la ordenación en materia de protección del PGOU-2001, estableciendo inmuebles adicionales protegidos cautelarmente de forma transitoria en tanto se aprueba el PECH, al que se delega en dicho ámbito de detalle, la determinación y concreción final del nivel de protección más coherente tanto con sus valores patrimoniales individualizados, como sobre su significado en el contexto urbano del Conjunto Histórico. En base a dichas motivaciones, por el presente PGOU se adscribe al carácter de ordenación pormenorizada, todo el régimen transitorio de protección cautelar hasta la aprobación definitiva del PECH.

Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio protegido con carácter de ordenación estructural.

1. Afectan estas normas a todos los bienes, edificios y elementos protegidos en el municipio inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, que en función del nivel de protección se clasifican en:

- Bienes de Interés General (BIC).
- Bienes de catalogación general.

2. Los bienes protegidos en el municipio, inscritos en el CGPHA o que se propone su inscripción, cuyas determinaciones de protección se integran en el PGOU con carácter de ordenación estructural y se les atribuye interés «supramunicipal» son los siguientes:

a) Patrimonio declarado BIC:

- Conjunto Histórico de Lebrija: Declarado BIC mediante Decreto 14/1985, de 22 de enero.
- Castillo: Monumento: Fecha 25-6-1985.
- Iglesia de Santa María de la Oliva: Monumento: 03-06-1931.
- Iglesia de Santa María del Castillo: Monumento: 03-06-1931.

b) Patrimonio que desde el análisis y valoración del PGOU se propone incoar la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y, en su caso, declaración BIC.

b1) Patrimonio arquitectónico y etnográfico:

- Propuesta declaración BIC (monumento): Ermita de San Benito:
- Propuestas inclusión en el CGPHA:
- El Cortijo de la Aguaracha.
- Hacienda de El Rulo.
- Hacienda Micones.

- Propuestas de inclusión en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA): Molino de Mamés, las norias de Huerto de Baco, Camino de Bornos, Santa María y Cortijo Monteronja, y los complejos hidráulicos de El Fontanal y Cortijo de Arriba.

b2) Patrimonio arqueológico:

- Propuesta de declaración BIC (Tipología Zona Arqueológica):
- Cerro de las Vacas.
- Mojón Blanco.
- Huerto de Baco.
- Propuesta de inscripción en el CGPHA de manera colectiva:
- Arroyo Salinas.
- Cortijo de Abajo-Quincena.
- Cortijo de Arriba I.
- El Alamillo.
- Hacienda Micones-El Quemado I.
- Majada Vieja.
- Marisma de Valdeojos.
- Santa María.
- Propuestas de inclusión en el IBRPHA:

- Aranzada-Rancho Esperí, Buenavista, Calzada, Campiña III, Campiña I, Campiña II, Caño de Trebujena, Capiñuelas I, Capiñuelas II, Capiñuelas III, Carnacedo, Cerro de Buenavista, Cerro Cordero, Cerro de la Molinera, Cerro de Los Habares, Cerro de Overo, Cerro del Águila, Cerro del Guijo I, Cerro de San Benito II, Cerro de Toribio, Cerro Pedreras, Cortijo de Arriba II, Cortijo de Arriba II, Cortijo de Melendos-Necrópolis de Melendos, Cortijo El Sallillo, Cortijo La Campiña, El Aceituno, El Aceituno II, El Aceituno III, El Cubo, El Cubo II, El Esmeril, El Fontanal, El Horcajo, El Hornillo, El Labrador-Cortijo El Labrador, El Lirón-Los Chaparros, El Quemado II,

El Rulo, El Tesorillo, El Saltillo I, El Saltillo II, Estero de Hornillo, Gavala, Huerto de Rafael, La Carrascosa, La Cigarrera I, La Gallinera, La Guaracha, Laguna de La Galiana, La Higuera, La Laguna, La Norieta, La Palmilla, Las Playas, La Zorra, Loma de la Viña de los Socios I, Loma de la Viña de los Socios II, Loma de Vegina-Marchalebrera II, Los Acebuches, Los Pozos I, Los Pozos II, Los Rasillos, Los Tollos, Malduenda I, Malduenda II, Malduenda III, Malduenda IV y V, Marchalebrera I, Marismas de La Retuerta, Melendos, Mojón Blanco II, Monteronja, Pagodulce, Paparrata, Pela-huesos, Piedra del Molino, Rancho Centeno, San Benito I, Santa Luisa, Santa María II, Sumideros, Taconales y Vegina II.

3. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, así como en los Planos de Protección y Catálogo pc-1 a pc-6.

#### Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal.

1. Será de obligado cumplimiento en los bienes inmuebles y conjunto histórico de Lebrija que forman parte del patrimonio histórico andaluz, situados en cualquier tipo de suelo, la legislación básica vigente en esta materia:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en lo sucesivo LPHA).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en lo sucesivo LPHE).
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (RPFPHA).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Orden 20 de abril de 2009, por la que se resuelve declarar como Zonas de Servidumbre Arqueológica 42 espacios definidos en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz.

2. Conforme establece el artículo 4 de la LPHA, el Ayuntamiento de Lebrija podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

#### Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico enumerada en el artículo anterior 5.8.3. y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente PGOU en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

- a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el CGPHA de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente PGOU.
- b) Los efectos de la declaración o inscripción en el CGPHA de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente PGOU.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo 8 y en el Capítulo 9 de este Título 5, prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente PGOU, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes NN.UU.

#### Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio cultural del municipio de Lebrija los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b) El Ayuntamiento de Lebrija, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

#### Artículo 5.8.6. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras para inmuebles declarados BIC o incoados, o sus entornos, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por lo dispuesto en el artículo 33 de la LPHA, y en el Capítulo III del Título III del RPFPHA; debiendo solicitar y obtener la previa

autorización a la Consejería de Cultura. En el caso de las intervenciones sobre bienes inscritos en el CGPHA, requerirán comunicación a la Consejería de Cultura, con carácter previo a la solicitud de licencia; debiendo integrarse en el proyecto la valoración que del mismo se realice, en cuanto a cambios, medidas correctoras y cualesquiera otras recomendaciones técnicas que determine convenientes. Todo ello sin perjuicio de las intervenciones de emergencia reguladas en el artículo 24 de la Ley 14/2007.

2. Toda obra o intervención sobre un BIC o un inmueble inscrito en el CGPHA, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá aportar para su autorización y licencia, un Proyecto de Conservación, de acuerdo con los artículos 21 y 22 de la LPHA y el artículo 47 del RFPFHA.

3. Se exceptúan del trámite del apartado 1 de este artículo, las actuaciones de «mantenimiento», entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.

## Sección 2. Disposiciones sobre el Conjunto Histórico de Lebrija

### Artículo 5.8.7. La protección del Conjunto Histórico.

1. El PGOU incorpora disposiciones de carácter estructural para garantizar la conservación, protección y mejora de los valores arquitectónicos, históricos, etnográficos y arqueológicos en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC. Asimismo en la Sección 1 de este Capítulo se ha establecido el régimen aplicable a los inmuebles BIC y sus entornos, y los inscritos en el CGPHA.

2. Respecto al resto de los inmuebles de interés patrimonial del ámbito del Conjunto Histórico, no declarados BIC, ni comprendidos en sus entornos, ni incluidos en el CGPHA, el PGOU protege con carácter cautelar y transitorio hasta la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) y su Catálogo, los dos grupos de inmuebles siguientes, mediante las determinaciones de ordenación pormenorizada del Título 12 de estas NN.UU. y delimitación del Plano de Protección y Catálogo pc-6:

a) El PGOU Integra el régimen de protección individualizada de los inmuebles protegidos en el anterior PGOU 2001 dentro del ámbito del Conjunto Histórico, excluidos aquéllos que desde el análisis y actualización de su estado, queda acreditado que no presentan valores que justificaban la protección. La relación e identificación de estos inmuebles y el nivel de protección se establece en la Tabla 5 de la Relación General de Bienes Protegidos del documento III-B Fichas de Catálogo.

b) El PGOU incorpora una relación adicional de inmuebles protegidos en el ámbito del Conjunto Histórico, identificados en la Tabla 6 de la Relación General de Bienes Protegidos del documento III-B Fichas de Catálogo, donde se especifica el nivel de protección cautelar hasta la aprobación definitiva del PEPCH y su Catálogo en dicho ámbito.

3. Respecto al resto de inmuebles y solares del ámbito del Conjunto Histórico, el PGOU establece su régimen de ordenación pormenorizada transitoria hasta la aprobación definitiva del PEPCH, diferenciando los distintos supuestos que pueden plantearse, y sin perjuicio del régimen general del artículo 20.3 de la LPHE, en cuanto a requisito de resolución previa favorable de la Consejería de Cultura, y las limitaciones de que «no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones».

### Artículo 5.8.8. Principios y criterios para la protección del Conjunto Histórico.

La protección del Conjunto Histórico de Lebrija se instrumenta por el PGOU, mediante la remisión al régimen de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable; así como de lo establecido en las presentes NN.UU., debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

1. La conservación del Conjunto Histórico comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente y de su espacio público.

2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que contribuyendo a la mejora general del ámbito, permita el presente Plan siempre que sean, además, autorizadas específicamente por la Consejería de Cultura o, en su caso, las que permita el PEPCH previsto por este Plan General, y por la legislación de patrimonio, una vez sea aprobado definitivamente de acuerdo con el Informe de la Dirección General de Bienes Culturales.

3. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del Conjunto Histórico, debiéndose fomentar la implantación de todas aquellas que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del Conjunto Histórico la estructura urbana y rasgos de homogeneidad del conjunto urbano, que han justificado su declaración BIC.

4. En todo caso, en aplicación del artículo 38 de la LPHA, las demoliciones en este ámbito se consideran excepcionales y, hasta la aprobación definitiva del PEPCH, necesitarán de autorización previa de la Consejería competente en materia de Cultura.

5. Los Proyectos de edificación y de urbanización dentro del Conjunto Histórico, hasta la aprobación definitiva del PEPCH y delegación de competencias al municipio, precisarán de Informe previo de la Consejería competente en materia de Cultura.

#### Artículo 5.8.9. Objetivos y criterios para el PEPCH de Lebrija.

1. De acuerdo con las previsiones del presente PGOU y de la legislación de patrimonio, se formulará el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), para el ámbito declarado BIC, cuya ámbito mínimo será el especificado en los Planos de Ordenación y de Protección, pudiendo incorporar, si en el mismo se estima justificado para la mayor coherencia de la ordenación de su entorno inmediato, las manzanas o frentes de calles a las que en los Planos de Ordenación 0.6 y 0.7, se les asigna la calificación «BCH Borde de Centro Histórico», e «IA Intensiva con alineación». Tanto en el ámbito mínimo del PEPCH, como en el adicional, (si se estima necesario), desarrollará las finalidades previstas en el apartado 1.b) y c) del artículo 14 de la LOUA.

2. El PEPCH tendrá los siguientes objetivos y criterios de actuación:

a) La protección del patrimonio urbano, definida como conservación de un área urbana con particular significación histórica y cultural, en tanto es el núcleo fundacional de la ciudad y origen de Lebrija.

b) La ordenación del área y de sus relaciones con el contexto urbano, estableciendo las condiciones de su desarrollo futuro, y las normas que regularán pormenorizadamente la edificación y los usos del suelo.

c) La mejora del área, concebida como la contribución activa para mejorar las condiciones de calidad de vida de su población, y para la compatibilidad y competitividad económica de las actividades allí localizadas o para favorecer su nueva implantación, para la dinamización urbana y económica del Conjunto Histórico.

3. El citado PEPCH tendrá el siguiente alcance y objeto:

a) Elaborar el Catálogo definitivo de elementos a proteger en el ámbito del Conjunto Histórico declarado, que deberá completar el régimen detallado aplicable a los inmuebles protegidos transitoriamente por el presente PGOU en dicho ámbito, sin perjuicio de incorporar los bienes adicionales que se justifiquen desde la escala de detalle del PEPCH.

b) Establecer las ordenanzas particulares aplicables a las diferentes áreas homogéneas del Conjunto Histórico, y del entorno, en su caso, en sustitución de las Ordenanzas particulares del PGOU para dichos ámbitos.

c) Establecer la ordenación pormenorizada en relación a los usos específicos y alturas de cada una de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito del PEPCH, desarrollando y concretando la ordenación pormenorizada del PGOU, en cuanto a las finalidades básicas de «protección» y «reforma interior».

d) Establecer los objetivos y mecanismos de rehabilitación residencial, en coordinación con los instrumentos previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, así como en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

e) Identificar y establecer las determinaciones urbanísticas completas en aquellos ámbitos que por representar espacios en desuso pueden ser objeto de intervenciones de revitalización y mejora ambiental del Centro Histórico y de su entorno, en su caso.

f) En su caso, completar las determinaciones de protección arqueológica del ámbito del Yacimiento Urbano, dispuestas por el Capítulo 9 del Título 5 de la presente NN.UU., y actualizarlas en función de la evolución del conocimiento de que se vaya disponiendo del mismo.

g) Establecer normas suplementarias de conservación y mejora del paisaje urbano, específicas para el Centro Histórico, con especial atención a las tendentes a la supresión paulatina de la contaminación visual o perceptiva.

3. Los ámbitos delimitados por el PEPCH, en congruencia con la finalidad del apartado e) anterior, que requieran una actuación integrada de renovación, aun cuando sea parcial, de tejidos existentes o aquellas parcelas respecto a las que las nuevas determinaciones del PEPCH supongan un incremento de aprovechamiento superior al 10%, según lo establecido por el artículo 45.2.B.c) de la LOUA, mediante innovación del PGOU se deberán clasificar como suelo urbano no consolidado, debiendo establecerse las medidas oportunas que aseguren la mejora dotacional (preferentemente dentro del propio Conjunto Histórico), la solidaridad de beneficios y cargas así como la recuperación de plusvalías por parte de la comunidad.

## CAPÍTULO 9

### Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

#### Sección 1. Disposiciones generales

##### Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación.

1. El objeto de la presente Normativa es la regulación administrativa, en el ámbito del planeamiento urbanístico, de la protección del patrimonio arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Lebrija.

2. En coherencia con la Carta Arqueológica y las características generales inventariadas y diagnosticadas del patrimonio arqueológico del municipio, desde el PGOU se opta, en el marco del artículo 10.1.A.g) de la LOUA, por adscribir al carácter de «ordenación estructural», las determinaciones urbanísticas de ordenación

de la totalidad del patrimonio arqueológico.3. Las Normas específicas sobre la protección del «Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1», podrán desarrollarse y modificarse por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), que tendrá en lo referente a la protección del patrimonio, la idéntica escala jerárquica que el presente PGOU y la misma tutela por parte de la Administración competente en materia de Cultura. Todo ello en base tanto a la mayor escala de detalle de la ordenación del PEPCH, como a la evolución y actualización que se vaya produciendo con el tiempo en el conocimiento de dicho Yacimiento Urbano.

#### Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la LPHE y los artículos 2 y 47.1 de la LPHA, los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. A efectos de las presentes Normas, el patrimonio arqueológico queda caracterizado de la forma siguiente:

a) Patrimonio arqueológico subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos que yacen bajo cotas de superficie.

b) Patrimonio arqueológico emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre la cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

#### Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal de Lebrija.

1. La definición contenida en el Artículo 5.9.2. se aplicará también a cualquier sitio y/o elemento de interés arqueológico que se reconozca en el término municipal de Lebrija, así como a aquéllos bienes arquitectónicos del municipio que, no siendo yacimientos arqueológicos per se pueden ser estudiados con esta metodología, y así se identifican en el PGOU.

2. Los suelos que se han calificado o se califiquen como yacimientos arqueológicos en el término municipal están sometidos al régimen definido en la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico, que prevalece y se superpone sobre la clasificación y calificación genérica del PGOU para el suelo en que se sitúe el yacimiento.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pudiera diagnosticarse en el futuro.

4. Según establecen el artículo 36 de la LPHE y el artículo 14 de la LPHA, todo propietario, titular de derechos o simple poseedor de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

#### Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41.3 de la LPHE y 50 de la LPHA.

2. En función de lo establecido en el artículo 47.2 de la LPHA, se consideran bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y que sean descubiertos a consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole, o por azar.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Lebrija será el establecido en el artículo 50 de la LPHA, así como en los artículos 79, 80, 81, 82 y 83 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

#### Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas.

1. A efectos de las presentes NN.UU. se establecen los tipos de actividades arqueológicas que se definen en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, entre las que se encuentran las «excavaciones arqueológicas».

2. Las «excavaciones arqueológicas» se clasifican y definen por el artículo 3 del citado Decreto 168/2003, en los siguientes tipos:

- a) Excavación arqueológica extensiva.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

#### Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente.

1. Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente, y en coherencia con la prospección realizada en la elaboración de la Carta Arqueológica del municipio, desde el PGOU se determinan los siguientes grados de protección como instrumento para la preservación del patrimonio arqueológico subyacente fuera del ámbito de la ciudad histórica, cuyo yacimiento urbano queda sometido al régimen específico de la Sección 3 de este Capítulo. Como criterio general, la ordenación del PGOU ha dado prioridad a la no afectación y, sobre los que por coherencia con la expansión urbanística y del modelo de crecimiento se ven afectados, se determinan las condiciones y cautelas especiales a las que estarán sometidos los desarrollos urbanísticos o actuaciones de sistemas generales para garantizar la preservación de los valores patrimoniales de los yacimientos afectados.

2. El PGOU determina la clasificación de los yacimientos arqueológicos del término municipal en los grados I, II y III, con la delimitación física, tanto del yacimiento como de la zonificación del mismo, que se establece en los Planos de Ordenación o.1 a o.7, así como en los Planos de Protección y Catálogo pc-1 y pc-4, y el contenido general gradual de la protección es el siguiente:

##### a) Grado I: Área de interés arqueológico alto:

Representa el nivel superior de protección, englobando aquellos yacimientos o zonas de los mismos consideradas de alto interés arqueológico por su relevancia, representatividad y singularidad histórica a nivel local y/o provincial. Se definen por albergar un elevado potencial científico y a veces paisajístico, conservando en ocasiones elementos arqueológicos emergentes y, por lo general, detentando altas densidades de aparición de materiales en superficie correspondientes al núcleo/-s principal/-es del yacimiento.

Los suelos adscritos a este grado no podrán ser en ningún caso descautelados o destruidos, ni afectados por ningún tipo de obra ni uso que represente un riesgo para su correcta preservación, debiéndose desviar hacia otras áreas aquellas afecciones que puedan plantearse y limitar los usos que conlleven transformación o alteración. Esta alta potencialidad determina que las áreas o yacimientos adscritos a este grado sean ámbitos de conservación e integración prioritaria, pudiéndose efectuar sólo aquellas actuaciones arqueológicas que estén encaminadas a la delimitación, investigación, valorización y puesta en valor del lugar o estén vinculadas al propio mantenimiento, conservación y restauración (labores de consolidación, actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición, etc.).

Las actuaciones que sean autorizables que conlleven afección sobre el terreno estarán sujetas a cautela arqueológica, siendo preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva cuya modalidad y tipo se establecerá en base al alcance y naturaleza de la obra. Esta actividad atenderá a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y afectará a la totalidad del área afectada. De acuerdo a los resultados obtenidos la Administración Cultural competente determinará las medidas a adoptar en materia de conservación y las cautelas que sean preceptivas.

##### b) Grado II: Área de interés arqueológico medio:

Representa el nivel medio de protección, englobando aquellos yacimientos o zonas de los mismos donde existen evidencias arqueológicas en superficie pero, o bien no se dispone de datos suficientes para establecer su entidad y relevancia o, por el contrario, se estima en base a la información disponible en la actualidad que albergan un potencial arqueológico y un estado de conservación menor que las áreas o yacimientos adscritos a grado I. Dentro de este grado se incluyen también áreas o entidades de uso secundarias que complementarían al núcleo principal. Estas imprecisiones o el carácter más limitado de la secuencia justifican la aplicación de un grado de protección medio.

Los ámbitos y yacimientos adscritos a grado II no podrán ser afectados por ningún tipo de proyecto o actividad que resulte incompatible o ponga en riesgo su preservación.

En el caso de actividades que sean susceptibles de autorización y que impliquen movimientos de tierra estarán sujetas a cautela, siendo preceptiva la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva, orientada a la correcta delimitación y evaluación previa del sustrato que se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 168/2003,



de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Las modalidades preferentes de actividad serán la Prospección arqueológica y Excavación arqueológica, del tipo Sondeo Arqueológico, para valorar fehacientemente el patrimonio arqueológico de las áreas afectadas por la propuesta. En el supuesto de ser viable el proyecto o actividad planteado con la conservación del yacimiento en base a los resultados obtenidos en el Actividad Arqueológica Preventiva, será preceptivo cumplimentar las cautelas ya efectuadas con una Excavación arqueológica del área afectada, cuya modalidad y alcance se adaptara a la naturaleza y características del lugar a determinar según la reglamentación vigente (Excavación arqueológica extensiva, Sondeo arqueológico, Control arqueológico de movimientos de tierra).

Las áreas y yacimientos adscritos a este grado son ámbitos de conservación obligatoria e integración preferente. Sólo en casos justificados por el interés público de la actuación y el mal estado de los restos podrá acometerse la destrucción parcial de alguna zona puntual deficientemente conservada tras el agotamiento del registro. Este levantamiento de la obligatoriedad de preservar sólo podrá ser realizado por la Administración Cultural competente.

c) Grado III: Área de interés arqueológico complementario:

Representa el nivel bajo de protección, englobando aquellos ámbitos que reúnen ciertos indicios en superficie que apuntan hacia la posible existencia de patrimonio arqueológico. Por lo general son espacios que reúnen dudas razonables sobre la ubicación precisa de restos por la escasa densidad de materiales en superficie, pudiendo responder a yacimientos casi destruidos, a zonas de influencia o dispersión de materiales del propio yacimiento, cuando no a espacios intermedios situados entre distintas partes o núcleos funcionales que se han incorporado a la delimitación con un carácter eminentemente cautelar. También se engloban dentro de este grupo aquellos lugares donde, a pesar de no haber encontrado materiales apreciables en la superficie de los terrenos durante la Revisión de la Carta Arqueológica, corresponden a yacimientos ya inventariados en el SIPHA, cuya protección cautelar es aconsejable mantener a la espera de disponer de datos concluyentes sobre el terreno que procedan de una actividad arqueológica. Todas estas imprecisiones justifican la aplicación de un grado de protección bajo por su interés complementario.

En los ámbitos adscritos a grado III cualquier actuación autorizable que implique movimiento de tierras estará sujeta a cautela arqueológica, siendo preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva que se establecerá en base al alcance y naturaleza de la obra. Esta actividad deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, siendo la modalidad preferente la Excavación arqueológica del tipo Sondeo arqueológico y Control arqueológico del movimiento de tierras, cuyo objetivo será determinar la posible existencia de restos de índole arqueológico que pudieran verse afectados por las obras. Asimismo, también podrá efectuarse una Prospección arqueológica, que se complementará con el control arqueológico del movimiento de tierras y los sondeos arqueológicos para efectuar un diagnóstico exhaustivo del lugar.

En el caso que la Actividad Arqueológica de resultados positivos deberán de preservarse los vestigios arqueológicos resultantes de la actividad o proyecto que ha generado la intervención arqueológica, pudiendo plantearse la puesta en valor de los hallazgos. Sólo en casos justificados por el interés público de la actuación y el mal estado de los restos podrá acometerse la destrucción parcial de zonas deficientemente conservadas tras el agotamiento del registro. Este levantamiento de la obligatoriedad de preservar sólo podrá ser realizado por la Administración Cultural competente. Por el contrario, en el supuesto de resultados negativos, se podrá levantar la cautela arqueológica. En ambos casos se estará a lo dispuesto en la Resolución prevista en el artículo 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, en el que se especifican las previsiones referidas a la conservación o remoción de los muebles inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

3. En el supuesto en que como resultado de la Actividad Arqueológica proceda levantar la cautela arqueológica, total o parcial, en el ámbito de un yacimiento delimitado por el PGOU, la resolución de la Consejería de Cultura que acuerde dicha supresión de la cautela, tendrá los mismos efectos que una innovación del PGOU, en cuanto a exclusión de los terrenos afectados del régimen de protección, y el Ayuntamiento podrá actualizar la delimitación del yacimiento, en los Textos actualizados o refundidos que se elaboren del PGOU, bastando para ello la referencia a la citada resolución de la Consejería de Cultura.

4. En suelo no urbanizable, los yacimientos se clasifican según los grados anteriores y quedan sometidos al régimen general de usos del artículo 5.9.11. En el supuesto de que alguna infraestructura territorial imprescindible deba afectar a un yacimiento, la misma quedará sometida a la previa intervención arqueológica, en términos equiparables a las previstas para los sistemas generales.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los desarrollos urbanísticos y sistemas generales que afecten a yacimientos quedan sometidos a la intervención arqueológica previa regulada en el artículo siguiente 5.9.7.

6. En suelo urbano consolidado, el yacimiento urbano queda sometido al régimen especial de la sección 3 de este Capítulo.

7. En aquellos casos de parcelas sin yacimientos arqueológicos delimitados en la actualidad que puedan verse afectadas por el desarrollo de infraestructuras (carreteras, gaseoductos, redes de abastecimiento y saneamiento, embalses, depuradoras, balsas, etc.) u otras intervenciones que, por su evidente efecto destructivo (explotación de canteras y áridos, instalaciones industriales y de energías renovables, repoblaciones forestales, etc.), supongan un serio riesgo para el patrimonio arqueológico todavía no delimitado, deberán adoptarse las medias preventivas que sean necesarias para garantizar su potencial salvaguardia. Estas medidas preventivas tendrán como objetivo la detección de posibles yacimientos arqueológicos y el establecimiento de las instrucciones específicas por la Administración Cultural competente. El tipo de intervención atenderá a las modalidades y clases establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, adaptándose la actividad arqueológica preventiva a la actuación planteada y el tipo de afección sobre el terreno (afección lineal, puntual o en extensión, superficial o en profundidad). En estos casos, y previo a la concesión y tramitación de la licencia, se requerirá informe del Servicio Técnico Municipal, donde se valorará el previsible potencial arqueológico y la afección de la actividad planteada según los datos disponibles, proponiendo –si no se ha efectuado ya– a la Administración competente la modalidad y clase de actuación que se considere más adecuada a la obras a realizar.

Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva en desarrollos urbanísticos o sistemas generales según grado de protección.

1. En los yacimientos afectados por desarrollos urbanísticos o sistemas generales en cualquier clase de suelo, los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica de dicho yacimiento o del área de la zonificación afectada del mismo y de la actuación infraestructural, urbanizadora y/o edificatoria que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación del suelo, de acuerdo con la siguiente categorización:

- a) Sub-base para viario.
- b) Zanjas de infraestructuras de servicios urbanos o territoriales.
- c) Adecuación de capa vegetal para espacios libres sin movimientos de tierras superiores a 40 cm.
- d) Cimentaciones:
  - d1. Pozos, riostras y zapatas.
  - d2. Losas de cimentación.
  - d3. Pilotes con encepado.
  - d4. Pantallas de sótano.

2. En las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y sistemas generales que incluyan yacimientos de los Grado I, II y III o se engloben dentro de la zonificación del yacimiento arqueológico urbano Y-1, se deberá realizar de forma previa a la redacción del planeamiento urbanístico que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica de carácter preventivo, en base a las siguientes determinaciones:

a) Yacimientos Grado I: Se actuará según lo dispuesto en los apartados siguientes a1), a2) y a3), siendo preceptiva la ejecución previa de una Actividad Arqueológica Preventiva encaminada a comprobar, revisar o cualificar la delimitación y zonificación existente y evaluar aquellos usos que resulten incompatibles la preservación del yacimiento:

a1) El PGOU no identifica ningún yacimiento de Grado I afectado por desarrollo urbanístico. En el caso de que se identificase alguno en el futuro, se realizará de forma preferente Prospección Arqueológica y/o Excavación arqueológica, cuya modalidad o tipo se determinará en base al alcance y naturaleza de la obra, previa a la redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo. Esta actividad se ejecutará según lo dispuesto en el Decreto 168/ 2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y se aplicará sobre la totalidad del área afectada con vistas a delimitar y evaluar el patrimonio allí presente. En función del resultado se establecerá la compatibilidad o no de las diferentes calificaciones pormenorizadas a establecer por el planeamiento urbanístico de desarrollo con la protección y la preservación del yacimiento, o bien la necesidad de calificarlo como espacios libres (con las condiciones del artículo 5.9.10) garantizando la completa protección y conservación del mismo.

a2) En el supuesto de que como consecuencia de intervención arqueológica sobre yacimientos de grado inferior, se determinase su reclasificación a Grado I, en dicha intervención, se establecerán los posibles condicionantes para la calificación urbanística, que se integrarán en la ordenación del planeamiento de desarrollo, procediéndose como en el punto a1).

a3) En el caso de yacimientos Grado I en suelo no urbanizable, se evitarán actuaciones infraestructurales e incluso actuaciones susceptibles de declaración de interés público, que afecten a los mismos.

b) Yacimientos Grado II: Será preceptiva la realización previa de una Prospección arqueológica y/o una Excavación arqueológica tipo Sondeo Arqueológico, encaminada a obtener la máxima corrección en la delimitación del yacimiento y su zonificación, así como disponer de una evaluación fehaciente del patrimonio arqueológico que pudiera verse afectado, todo ello con objeto de concretar las estructuras subyacentes que pudieran condicionar en la redacción la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo. En el supuesto de compatibilidad con la preservación del yacimiento en base a los resultados, se complementará esta actuación preventiva con un Control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación. En el caso de sistemas generales o locales que impliquen transformación o movimiento de tierras del suelo, se realizarán igualmente dichas intervenciones preventivas.

c) Yacimientos Grado III: Será necesario en fase previa a la tramitación de planeamiento de desarrollo la ejecución de una intervención preventiva cuya modalidad será Prospección arqueológica y/o Sondeo Arqueológico. Estas actividades deberán tener una entidad suficiente a criterio de la Administración cultural competente como para determinar con precisión los límites del patrimonio subyacente, la potenciales afecciones y preconditionantes para la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo, en la medida en que los vestigios condicionan los usos del suelo, salvo que el planeamiento de desarrollo opte directamente por disponer sistemas locales de espacios libres sobre todo el yacimiento delimitado. En función de los resultados obtenidos, y ante la viabilidad de la calificación en el planeamiento de desarrollo con los vestigios arqueológicos resultantes de la actividad, las obras de urbanización y edificación estarán sometidas a Control arqueológico de movimiento de tierras y así deberá recogerlo expresamente en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo como medidas preventivas.

3. En los yacimientos de Grado II y III, en donde se pretendan realizar obras que impliquen cimentaciones de los tipos d3 y d4 deberán realizarse previamente Sondeos arqueológicos para determinar su compatibilidad con el yacimiento, salvo que en dicha área ya se hubieran realizado previamente a la formulación del planeamiento de desarrollo, en cuantía suficiente a criterio de la Administración Cultural competente, en cuyo caso bastará con el Control arqueológico del movimiento de tierras.

4. Los yacimientos afectados en suelo urbano o urbanizable por el PGOU en los que se determinan las intervenciones arqueológicas de los apartados 1 a 3 de este artículo son los siguientes:

a) Yacimiento urbano Y-1: Sometido al régimen específico de protección regulado en la Sección 3 de este Capítulo.

b) Yacimiento «Y-11, San Benito I».

c) Yacimiento «Y-53, Carnacedo».

d) Yacimiento «Y-73, Huerto de Rafael».

e) Yacimiento «Y-74, Pela-Huesos».

f) Yacimiento «Y-77, Las Playas».

g) Yacimiento «Y-94, Pagodulce».

Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente.

1. Esta protección se aplicará a los inmuebles que en los Planos de Protección y Catálogo pc.2 y pc.5, se identifican como «Inmuebles con protección arqueológica».

2. Para las características del patrimonio de Lebrija a los que se aplica esta protección y lo limitado de obras previsibles (en coherencia con que se les asigna protección arquitectónica) y el tipo de obras cauteladas (conforme al punto 3 de este artículo), solamente se establece la clase de intervención arqueológica del tipo «Análisis arqueológico de estructuras emergentes» de las enumeradas en el apartado 2 del artículo 5.9.5., cuyas actuaciones atenderán a:

- Constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante análisis estratigráfico de los paramentos sobre los que se pretenda intervenir.

- Análisis arqueológico de las construcciones y materiales arruinadas o colapsadas del inmueble en orden a fundamentar la viabilidad de la reconstrucción.

- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.

- Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

- Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

- Cualquier otro análisis o vigilancia que se estime oportuno para la documentación del patrimonio arqueológico emergente.

3. Las actuaciones sujetas a protección arqueológica emergente son las obras de restauración, rehabilitación, reforma parcial o general y demolición parcial o total que afecten a inmuebles cautelados

arqueológicamente. El alcance y definición de este tipo de obras se concreta en los artículos 9.1.3 y 12.1.6 de las presentes NN.UU.

4. Quedan exentas de estas cautelas arqueológicas emergentes las obras que, por su carácter limitado, no conlleven un riesgo de alteración para la arquitectura ni puedan representar una pérdida de la información allí contenida. Asimismo, también quedan exentas de protección arqueológica emergente aquellas obras que afecten a cuerpos o partes de la edificación renovadas o alteradas mediante obra nueva de ampliación o sustitución.

#### Artículo 5.9.9. Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. En la Zona de Servidumbre Arqueológica del río Guadalquivir que abarca el curso del río en su paso, entre otros municipios, por Lebrija, será de aplicación el régimen establecido en el artículo 49 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, por la cual la realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven emparejadas la remoción de terrenos en dichas Zonas se notificará a la Consejería Competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería en los plazos previstos por la legislación podrá ordenar, en su caso, realizar catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA, así como inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que en ellas se realicen.

### Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable, no urbanizable y suelo urbano no consolidado

Artículo 5.9.10. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbano no consolidado.

1. En los suelos de yacimientos arqueológicos clasificados como no urbanizables sólo estarán permitidos aquellos usos que no impliquen remociones de tierra de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.9.11 de las presentes NN.UU. Las restantes actividades o usos establecidos en dicho régimen general de usos aplicables quedarán sometidos a autorización previa de la Administración cultural competente que dictaminará a partir de los resultados de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites del yacimiento afectado y, al mismo tiempo, evalúe su cronología, características físicas y, en la medida de lo viable, la zonificación arqueológica de la entidad arqueológica. A partir de los resultados de dicha intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará sobre las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos que hayan sido documentados.

También deberá someterse a esta autorización cualquier proyecto de carácter medioambiental, incluidos los que vayan a ejecutarse por la Administración competente en la tutela y gestión del medio natural.

Las intervenciones arqueológicas a ejecutar deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y en la Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Para los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables, si realizada la actividad arqueológica previa al planeamiento que desarrolla dicho suelo se constatarán vestigios arqueológicos conservados, se admitirá sólo el uso como sistema de espacios libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra incompatibles con la preservación del propio yacimiento. Cuando se trate de la implantación de un sistema general, se estará a lo dispuesto por la Administración cultural competente a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 5.9.13 de las presentes Normas.

#### Artículo 5.9.11. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos.

1. Los yacimientos arqueológicos del término municipal clasificados como suelo no urbanizable quedan sometidos al régimen general de usos del apartado 3 de este artículo.

2. Los yacimientos incluidos en ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, así como los suelos calificados como sistemas generales en cualquier clase de suelo, quedan igualmente sometidos al régimen de usos del apartado 3 de este artículo, en tanto no se realicen las intervenciones arqueológicas previas procedentes en cada caso, según se determina en el artículo 5.9.7.

3. El régimen de usos para los yacimientos del término municipal de Lebrija, es el que se establece en la tabla siguiente en función del Grado con el que esté clasificado el yacimiento, régimen que operará con carácter superpuesto y prevalente, sobre el regulado por el presente PGOU en función de la clasificación y calificación genérica del suelo. En la regulación de usos se determina la adscripción a las siguientes situaciones:

- UP: Uso permitido.
- UA: Uso sometido a autorización administrativa.
- UN: Uso no permitido.

TIPO DE USO	GRADO		
	I	II	III
UP: Uso permitido; UA: Uso sometido a autorización administrativa; UN: Uso no permitido.			
Actividades vinculadas al mantenimiento de los aprovechamientos agropecuarios, siempre que éstos sean «laboreo superficial», con una roturación que no sobrepase los 15/20 cm de profundidad.	UP	UP	UP
Reparación de vallados, siempre y cuando se desarrollen por el mismo trazado y utilicen similares técnicas de sujeción.	UP	UP	UP
Recolección de especies silvestres y aprovechamiento cinegético, a excepción de aquellas actuaciones que representen el levantamiento de estructuras, tales como puestos, cobertizos, etc.	UP	UP	UP
Visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.	UP	UP	UP
Actividades arqueológicas dirigidas a la delimitación, investigación, protección y mantenimiento de un yacimiento arqueológico.	UA	UA	UA
Actuaciones arqueológicas y arquitectónicas orientadas a la conservación, restauración, integración, puesta en valor y difusión de un yacimiento arqueológico.	UA	UA	UA
Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.	UA	UA	UA
Tareas de restauración y recuperación ambiental y paisajística.	UA	UA	UA
Actuaciones de carácter medioambiental, ecológico, recreativo, deportivo en el medio rural (creación de parques, rutas turísticas-medioambientales, instalaciones deportivas, etc.).	UA	UA	UA
Cambio en el tipo de cultivo, cuyo laboreo suponga remociones del terreno, siempre y cuando conlleven una afección superficial (menor a 0,20 cm) sin riesgo alguno para la conservación del yacimiento.	UN	UA	UA
Reparcelaciones, con segregación o agregación de parcelas.	UA	UA	UA
Utilización de arado subsolador e incorporación de nuevos cultivos con afecciones superiores a 0,20 m, siempre y cuando no sean incompatibles con la conservación del yacimiento.	UN	UN	UA
Tala de árboles para transformación del uso del suelo.	UN	UN	UA
Implantación de nuevos sistemas de riego, abastecimiento, captación de agua o desagüe.	UN	UN	UA
Instalación de nuevos vallados no relacionados con el yacimiento.	UN	UA	UA
Explanaciones, aterrazamientos y movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.	UN	UN	UA
Deposiciones y acumulaciones de tierra, temporales o definitivas.	UN	UN	UA
Instalación de vertederos de cualquier naturaleza.	UN	UN	UN
Paso de maquinaria pesada, agrícola o de otra tipología y uso.	UN	UN	UA
Extracción de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto e instalaciones e infraestructuras vinculadas.	UN	UN	UN
Construcciones e instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación (invernaderos, establos, piscifactorías, etc.).	UN	UN	UA
Construcciones de edificaciones e instalaciones industriales de todo tipo.	UN	UN	UN
Construcciones vinculadas a la funcionalidad o naturaleza que detente la finca, siempre que no sean incompatibles con la conservación del yacimiento.	UN	UN	UA
Construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre que no sean incompatibles con la conservación del yacimiento.	UN	UN	UA
Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos y modalidades.	UN	UN	UN
Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas, no autorizándose aquellas que sean incompatibles con la conservación del yacimiento y/o representen un deterioro del paisaje.	UN	UA	UA
Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el medio rural, siempre que no sean incompatibles con la conservación del yacimiento y/o no representen un deterioro del paisaje.	UN	UA	UA
Construcciones e instalaciones turístico-recreativas, parques de atracciones y edificaciones hoteleras	UN	UN	UN
Obras de infraestructura de todo tipo (gaseoductos, oleoductos, electricidad, etc.), sean permanentes o temporales.	UN	UN	UA
Instalación de soportes de publicidad y otros elementos análogos, salvo aquellos que sean de carácter institucional y proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no representen un deterioro del paisaje.	UN	UN	UA

Artículo 5.9.12. Actividades arqueológicas en los yacimientos.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura decidirá sobre la viabilidad de desarrollar el proyecto que generó la actuación o, por el contrario, sobre la obligación de limitar o incorporar modificaciones e incluso la denegación del proyecto o actividad para garantizar la preservación de los restos arqueológicos documentados, al corresponder a la Comunidad Autónoma Andaluza la competencia exclusiva sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tal como establece el artículo 3 de la Ley 14/ 2007, de LPHA, sin perjuicio de las competencias que correspondan, entre otras, a las entidades Locales.

3. Tal como establecen los artículos 49.3 de la LOUA y 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, se recoge la necesidad de preservar el patrimonio histórico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por este PGOU.

4. Como dictamina el artículo 47.2 de la Ley 14/ 2007, de LPHA, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar.

Artículo 5.9.13. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general.

1. En atención a lo establecido en el artículo 59 de la LPHA, previo a la autorización de intervenciones en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la promotora de la actuación, cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos, la realización de una intervención arqueológica previa.

Según establece el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a consolidar los restos arqueológicos, a restaurar materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas a realizar en los yacimientos del término municipal de Lebrija podrán tener carácter preventivo, puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En los tres casos deberán atenerse a lo establecido en el Título V de la LPHA y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 5.9.14. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en la LPHE y LPHA.

2. Se considerará infracción administrativa o, en su caso, penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la LPHE, en el Título XIII de la LPHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal.

### Sección 3. Normas específicas sobre el Yacimiento Arqueológico Urbano (Y-1)

#### Subsección 1. Protección del patrimonio arqueológico subyacente

Artículo 5.9.15. Obligatoriedad y ámbito.

1. Cualquier intervención que se desarrolle en el ámbito del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, independientemente de la naturaleza, tipo o alcance de la misma, deberá salvaguardar el patrimonio arqueológico existente, garantizando su protección, conservación e investigación según lo dispuesto en la legislación vigente sobre patrimonio histórico y lo establecido en el presente Capítulo.

2. Será objeto de protección arqueológica el suelo urbano incluido dentro de la zonificación arqueológica establecida en el artículo 5.9.17 de las presentes NN.UU. y en el Plano de Protección y Catálogo pc-4, independientemente de su titularidad pública o privada.

Artículo 5.9.16. Actuaciones sujetas a protección arqueológica.

1. Las actuaciones sujetas a protección arqueológica en las parcelas catastrales son las siguientes:

a) En las parcelas con patrimonio inmueble catalogado se cautela arqueológicamente las actuaciones autorizables según su grado o categoría de protección que afecten al sustrato arqueológico subyacente.

b) En las parcelas sin patrimonio inmueble catalogado se cautela arqueológicamente las actuaciones autorizables que afecten al sustrato arqueológico subyacente.

2. Las actuaciones sujetas a protección arqueológica en el espacio público son las siguientes:

a) La ejecución de instalaciones subterráneas, aparcamientos u otros servicios públicos que comporten afección sobre el sustrato arqueológico subyacente.

b) La instalación o renovación de infraestructuras siempre que representen la apertura de zanjas que sobrepasen la cota ya alterada del sustrato arqueológico o supongan modificación del trazado existente.

3. Las actuaciones exentas de cautela arqueológica en parcelas y espacio público son:

a) En parcelas catastrales privadas:

- Actuaciones que afecten exclusivamente al sustrato arqueológico ya alterado como consecuencia de las tipologías constructivas empleadas durante el proceso de sustitución inmobiliaria.

- Actuaciones que estén exentas de cautela según los parámetros establecidos para el Patrimonio Arqueológico, ya sea subyacente como emergente, en las presentes NN.UU.

- Parcelas que hayan sido objeto de una actividad arqueológica precedente, siempre y cuando que la actuación prevista se circunscriba a la superficie y profundidad documentada por dicha actividad.

b) En parcelas de espacio público:

- Actuaciones de afección superficial que se circunscriban al paquete arqueológico ya alterado (repavimentación, reurbanización, mantenimiento, acondicionamiento, ajardinamiento, etc.).

- Actuaciones de modernización o sustitución de infraestructuras siempre que éstas se realicen a la misma o menor profundidad que las existentes y su trazado discorra por la misma red de las precedentes.

4. Excepcionalmente, en caso de disponer de actividades arqueológicas realizadas en la zona inmediata al lugar de la propuesta de obras con resultados negativos a las cotas afectadas por la misma, se podrá rebajar o eximir de cautela a la parcela o espacio público, mediante informe del Servicio Municipal competente en materia de Patrimonio Arqueológico. Dicho informe deberá justificar de manera pormenorizada las causas que motivan la modificación de la cautela, el potencial arqueológico estimado para el lugar en función de los datos disponibles y el riesgo de afección de la propuesta, siendo remitido a la Administración Cultural competente para, si procede, su informe favorable.

Artículo 5.9.17. Zonificación arqueológica del Yacimiento Urbano Y-1.

1. Conforme a lo dictaminado por el art. 31.1.g de la LPHA, se establece la zonificación arqueológica como vehículo para la protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente del ámbito del Yacimiento Urbano Y-1.

2. El ámbito comprendido por la zonificación arqueológica constituye, a efectos de estas NN.UU., el Yacimiento Arqueológico Urbano de Lebrija, cuya delimitación se recoge en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc-4. Todos los espacios y parcelas englobados dentro de dicha delimitación estarán sujetos a cautela arqueológica, determinándose el tipo y alcance en base al área de la zonificación a la que se adscriban y la incidencia de la obra programada, como se especifica en el artículo 5.9.18 de esta Sección.

3. Según el grado de conocimientos del que se dispone en la actualidad y que se justifica detalladamente en el Documento III-A Memoria de Protección y Catálogo, se distinguen cuatro áreas arqueológicamente homogéneas en la zonificación arqueológica en base a la diversa riqueza arqueológica que atesora el subsuelo, cuyo ámbito espacial se delimita en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc-4:

a) Zona A: Área de máximo interés arqueológico.

Quedan englobados dentro de la Zona A los espacios de mayor riqueza arqueológica del yacimiento urbano, al haberse concentrado en ellos un proceso de ocupación continuo que abarca desde prehistoria hasta la actualidad. La estimable potencia estratigráfica acumulada, la existencia de hipótesis historiográficas consolidadas y el elevado grado de verificación de su entidad histórica avalan un interés preferente.

Desde un punto de vista histórico-arqueológico quedan incluidos dentro de la zona A:

- El primitivo asentamiento prehistórico y protohistórico, la ciudad romana y su necrópolis altoimperial, según las evidencias e hipótesis de investigación recientes.

- El recinto intramuros de la ciudad medieval, moderna y contemporánea.

- El castillo medieval de Lebrija y las parcelas y espacios públicos que en origen formaron parte de la fortificación.

b) Zona B: Área de interés arqueológico medio.

Quedan englobados dentro de la zona B los espacios con una secuencia estratigráfica limitada a determinados periodos de la historia de la ciudad. Dentro de ella se hallan ámbitos de desigual relevancia, cuyo

conocimiento fragmentario e inconexo del registro arqueológico impide hasta la fecha una lectura profunda de la evolución urbanística. Su inferior potencia estratigráfica, la presencia de una secuencia arqueológica de menor entidad y las imprecisiones de la investigación motivan su asignación como un área de interés medio.

Desde un punto de vista histórico-arqueológico quedan incluidos dentro de la zona B:

- Posibles ámbitos de afección del foso defensivo, necrópolis bajo imperial y áreas productivo-artesanales de la ciudad romana.

- Posible ámbito de afección del cementerio islámico y mudéjar.

- Las parcelas y espacios públicos extramuros adosados al sistema defensivo de la ciudad medieval y al perímetro amurallado del Castillo de Lebrija.

- Las parcelas y espacios públicos correspondientes a la primera expansión urbana extramuros, efectuada durante el período bajomedieval y comienzos de la Edad Moderna.

c) Zona C: Área de interés arqueológico complementario.

Quedan englobados dentro de la zona C los espacios de ubicación excéntrica o periférica al núcleo principal de la ciudad histórica, donde se alberga dudas sobre la ubicación previsible de restos arqueológicos. Por lo general son ámbitos con una secuencia estratigráfica restringida, y a veces exigua, correspondiente a las últimas fases históricas del yacimiento. De manera aislada se pueden documentar estructuras propias de la periferia urbana, vinculadas a aprovechamientos agropecuarios o productivo-artesanales. Asimismo también acoge sectores perimetrales afectados por hipótesis históricas sin ningún tipo de constatación empírica. El escaso grado de conocimiento de algunos de estos sectores, la reducida potencia y representatividad de la secuencia arqueológica en otros y la cronología mayoritariamente tardía, conducen a su clasificación como zona de interés complementario.

Desde un punto de vista histórico-arqueológico quedan incluidos dentro de la zona C:

- Los espacios perimetrales al entorno del Cerro del Castillo de urbanización reciente, con noticias de aparición de restos descontextualizados asignables a distintos periodos históricos.

- El área de expansión moderna y contemporánea de la ciudad histórica.

d) Zona D: Área de protección del entorno del Cerro del Castillo.

Quedan englobados dentro de la zona D las laderas y montículos que envuelven al Cerro del Castillo, donde se concretan hipótesis de ocupación correspondientes a las fases más antiguas del yacimiento. Se particulariza por ser un ámbito poco alterado y apenas edificado por su topografía a veces accidentada. Por sus características y materiales en superficie, pudo ser soporte de poblados y necrópolis prehistóricas y protohistóricas, principalmente en las cotas altas de las colinas, en correlación con el asentamiento urbano. El alto potencial arqueológico, la insuficiente verificación empírica y las dudas razonables sobre la ubicación precisa de los restos de interés propician su clasificación como un área independiente de protección dentro de la zonificación.

Desde un punto de vista histórico-arqueológico quedan incluidos dentro de la zona D:

- Los yacimientos prehistóricos y protohistóricos inventariados como Huerto Pimentel y Fuente Márquez.

- Todo el espacio restante de las laderas y colinas, donde de manera dispersa y descontextualizada se han localizado restos asignables a los periodos prehistórico, protohistórico y romano.

Artículo 5.9.18. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente en el Yacimiento Urbano Y-1.

1. Se establecen cuatro grados de protección para el patrimonio arqueológico subyacente en base a la zonificación arqueológica efectuada para la ciudad histórica. En cada grado se dictaminan las actividades arqueológicas que serán preceptivas según la afección prevista en la propuesta de intervención. La imposición de cautelas a nivel subyacente no excluye las cautelas que sean de aplicación por Patrimonio Arqueológico Emergente.

2. Grado I: Representa el mayor nivel de protección del patrimonio arqueológico subyacente. A él se adscriben los ámbitos urbanos delimitados como zona A o área de máximo interés arqueológico en el Plano de Protección y Catálogo pc-4, al concretarse en ellos una elevada riqueza arqueológica correspondiente a las distintas fases de la ciudad histórica. Las cautelas arqueológicas se establecen en base a la afección prevista, según los siguientes parámetros:

a) En parcelas catastrales:

- Afecciones someras (rebajes hasta un máximo de 0,50 metros de profundidad): Quedan exentas de cautela arqueológica aquellas intervenciones cuya afección se circunscriba a este paquete estrictamente superficial, a excepción de los inmuebles declarados BIC, los inmuebles que formen o pueda formar parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y aquellas parcelas con inmuebles catalogados por las Normas Urbanísticas en las Categorías A y B, siendo en estos casos preceptivo la realización de una actividad en la modalidad de excavación arqueológica del tipo control arqueológico de los movimientos de tierra durante el rebaje proyectado por las obras.



- Afecciones superficiales-medias (rebajes hasta un máximo de 1,50 metros de profundidad): Será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad excavación arqueológica del tipo sondeo arqueológico que afectará a la totalidad de la potencia del rebaje. La afección en superficie será de un mínimo del 25% del área afectada y en profundidad hasta la cota de remoción de la propuesta de obras. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptivo el control arqueológico de los movimientos de tierra.

- Afecciones medias-altas (rebajes superiores a 1,50 metros de profundidad): Será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad del tipo excavación arqueológica extensiva que afectará a toda la potencia del rebaje. El volumen a excavar será la totalidad de la superficie afectada por la propuesta de intervención y hasta la cota de remoción de tierras o, en su defecto, el máximo volumen permitido por el estudio básico de seguridad y salud de la actividad arqueológica. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptivo el control arqueológico de los movimientos de tierra.

b) En espacios públicos:

Queda sujeta a cautela arqueológica cualquier obra de urbanización que afecte al sustrato arqueológico inalterado del espacio público, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.9.16 de esta Sección. En este caso, será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad excavación arqueológica cuyo tipo dependerá de la anchura y dimensiones del espacio público:

- En viales inferiores a 5 metros de anchura o mixtos (con tramos de anchura variable –mayor y menor a 5 metros–) se efectuará un control arqueológico de los movimientos de tierra durante la ejecución del rebaje proyectado por las obras.

- En viales superiores a 5 metros de anchura, plazas o ensanches se aplicarán los mismos parámetros de cautela que los dictaminados para las parcelas catastrales.

c) Disposiciones adicionales:

- En casos de parcelas y espacios públicos de amplias dimensiones se podrá realizar una actuación arqueológica preventiva destinada a evaluar y valorar la secuencia subyacente de cara a determinar la viabilidad de la propuesta de intervención. Este diagnóstico deberá afectar a un mínimo del 15% de la superficie a intervenir y hasta la cota de remoción de tierra que recoja la propuesta presentada. En el supuesto que se determine continuar con la propuesta de intervención será preceptivo completar las cautelas correspondientes a su grado, descontando del volumen total a excavar la superficie sobre la que se haya actuado.

- En aquellos casos que la naturaleza de los restos arqueológicos documentados aconseje una mayor incidencia en profundidad que en extensión de la establecida por los parámetros correspondientes a su grado, podrá permutarse la afección en superficie por una mayor afección en profundidad, siempre que se obtenga la autorización del promotor de la propuesta y de la administración competente.

- Los ámbitos englobados dentro de la zona A o área de máximo interés arqueológico podrán ser objeto de actividades arqueológicas de gran alcance, siempre y cuando estén dirigidas a la investigación, conservación y valorización del patrimonio arqueológico.

3. Grado II: Representa el nivel medio de protección del patrimonio arqueológico subyacente. A él se adscriben los ámbitos urbanos delimitados como zona B o área de interés arqueológico medio en el Plano de Protección y Catálogo pc-4, al concretarse en ellos una secuencia arqueológica más limitada y poseer un menor conocimiento de su potencial desde la investigación. Las cautelas arqueológicas se establecen en base a la afección prevista según los siguientes parámetros:

a) En parcelas catastrales:

- Afecciones someras (rebajes hasta un máximo de 0,50 metros de profundidad): Quedan exentas de cautela arqueológica aquellas intervenciones cuya afección se circunscriba a este paquete estrictamente superficial, a excepción de los inmuebles puedan ser declarados o incoados BIC o formar parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y los inmuebles catalogados por las Normas Urbanísticas en las Categorías A y B, siendo en estos casos preceptivo la realización de una actividad en la modalidad de excavación arqueológica del tipo control arqueológico de los movimientos de tierra durante el rebaje proyectado por las obras.

- Afecciones superficiales (rebajes hasta un máximo de 1,00 metro de profundidad): Será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad de excavación arqueológica del tipo control arqueológico de los movimientos de tierra durante el rebaje proyectado por las obras, que afectará a la totalidad de la potencia del rebaje.

- Afecciones medias-altas (rebajes superiores a 1,00 metro de profundidad): Será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad excavación arqueológica del tipo sondeo arqueológico que afectará a la totalidad de la potencia del rebaje. La afección en superficie será de un mínimo del 25% del área afectada y en profundidad hasta la cota de remoción de la propuesta de obras. Durante la ejecución del proyecto de obras será preceptivo el control arqueológico de los movimientos de tierra.

## b) En espacios públicos:

Queda sujeta a cautela arqueológica cualquier obra de urbanización que afecte al sustrato arqueológico inalterado del espacio público, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.9.16 de esta Sección. En este caso, será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad excavación arqueológica cuyo tipo dependerá de la anchura y dimensiones del espacio público:

- En viales inferiores a 5 metros de anchura o mixtos (con tramos de anchura variable –mayor y menor a 5 metros–) se efectuará un control arqueológico de los movimientos de tierra durante la ejecución del rebaje proyectado por las obras.

- En viales superiores a 5 metros de anchura, plazas o ensanches se aplicarán los mismos parámetros de cautela que los dictaminados para las parcelas catastrales.

## c) Disposiciones adicionales:

- El hallazgo de restos arqueológicos de especial interés permitirá la recalificación de la parcela catastral o espacio público al grado I de protección, con objeto de garantizar una documentación adecuada del patrimonio arqueológico subyacente allí presente, según las medidas a adoptar que determine la Administración Cultural competente.

- En aquellos casos que la naturaleza de los restos arqueológicos documentados aconseje una mayor incidencia en extensión que en profundidad que la dictaminada por los parámetros correspondientes a su grado, podrá permutarse la afección en profundidad por una mayor afección en superficie, siempre que se obtenga la autorización del promotor de la propuesta y de la Administración Competente.

- Los ámbitos englobados dentro de la zona B o área de interés arqueológico medio podrán ser objeto de actividades arqueológicas de mayor alcance que las previstas en su grado, siempre y cuando estén dirigidas a la investigación, conservación y valorización del patrimonio arqueológico.

4. Grado III: Representa el nivel bajo de protección del patrimonio arqueológico subyacente. A él se adscriben los ámbitos urbanos delimitados como zona C o área de interés arqueológico complementario en el Plano de protección y Catálogo pc-4. Este grado se aplica sobre espacios donde se alberga dudas sobre la ubicación previsible de restos arqueológicos, afectando ámbitos con una secuencia estratigráfica restringida y de cronología tardía o, en su defecto, a lugares con hipótesis de investigación sin constatación empírica. Las cautelas arqueológicas se establecen en base a la afección prevista según los siguientes parámetros:

## a) En parcelas catastrales:

- Afecciones someras (rebajes hasta un máximo de 0,50 metros de profundidad): Quedan exentas de cautela arqueológica aquellas intervenciones cuya afección se circunscriba a este paquete estrictamente superficial, a excepción de los inmuebles que puedan ser declarados o incoados BIC o formar parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y los inmuebles catalogados por las Normas Urbanísticas en las Categorías A y B, siendo en estos casos preceptivo la realización de una actividad en la modalidad de excavación arqueológica del tipo control arqueológico de los movimientos de tierra durante el rebaje proyectado por las obras.

- Restantes Afecciones (rebajes superiores a 0,50 metros de profundidad): Será preceptivo la realización de una actividad en la modalidad de excavación arqueológica del tipo control arqueológico de los movimientos de tierra durante el rebaje proyectado por las obras, que afectará a la totalidad de la potencia del rebaje.

## b) En espacios públicos:

Queda sujeta a cautela arqueológica cualquier obra de urbanización que afecte al sustrato arqueológico inalterado del espacio público, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.9.16 de esta Sección. En este caso, será preceptiva la realización de una actividad en la modalidad excavación arqueológica del tipo control arqueológico de los movimientos de tierra durante la ejecución del rebaje proyectado por las obras.

## c) Disposiciones adicionales:

- El hallazgo de restos arqueológicos de especial interés permitirá la recalificación de la parcela catastral o espacio público al grado de protección que garantice la documentación más adecuada del patrimonio arqueológico subyacente allí presente, según las medidas a adoptar que determine la Administración Cultural competente.

- Los ámbitos englobados dentro de la zona C o área de interés arqueológico complementario podrán ser objeto de actividades arqueológicas de mayor alcance que las previstas para su grado de protección, siempre y cuando estén dirigidas a la investigación, conservación y valorización del patrimonio arqueológico.

5. Grado IV: Constituye un nivel de protección de carácter preventivo. A él se adscriben los ámbitos urbanos delimitados como zona D o área de protección del entorno del Cerro del Castillo en el Plano de Protección y Catálogo pc-4. Este grado se aplica sobre un amplio ámbito, apenas construido y con notables desniveles topográficos, que envuelve al hito del Cerro del Castillo, presumiéndose en él un alto potencial arqueológico de albergar secuencias de las fases Prehistórica y Protohistórica, pero con imprecisiones en relación a la distribución

de los restos y grado de conservación de la secuencia. De manera cautelar, y hasta disponer de suficiente documentación arqueológica, se aplicarán los siguientes parámetros:

a) Queda sujeta a cautela arqueológica cualquier actuación que afecte al sustrato arqueológico inalterado de la zona D, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.9.16 de esta Sección. En este caso, será preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva encaminada a determinar la posible existencia de restos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por la intervención. La modalidad y tipo de la actividad arqueológica dependerá del alcance y naturaleza de la obra, siendo las cautelas de aplicación preferente la excavación arqueológica de tipos sondeo arqueológico y control arqueológico de los movimientos de tierra. Para ello se emitirá un informe arqueológico municipal en el que propondrá la cautela que más se ajuste a la propuesta en base a los siguientes criterios:

- La prospección arqueológica será preceptiva en aquellos casos que la intervención proyectada afecte a amplios espacios sin edificar.

- El control arqueológico de los movimientos de tierra será preceptivo en casos de rebajes superficiales (hasta un máximo de 1,00 de profundidad) en parcelas catastrales, red viaria y en espacios de topografía difícil de la ladera.

- El sondeo estratigráfico será preceptivo para actuaciones urbanísticas y parcelas catastrales donde se proyecten intervenciones con afecciones medias-altas (rebajes superiores a 1,00 metro de profundidad). La afección en superficie será de un mínimo de 25% de la superficie afectada y en profundidad hasta la cota de remoción de tierra prevista por la propuesta.

b) Disposiciones adicionales:

- Los ámbitos englobados dentro de la zona D o área de protección del entorno del Cerro del Castillo podrán ser objeto de actividades arqueológicas de mayor alcance que las previstas en su grado de protección, siempre y cuando la motivación para su ejecución sea la investigación, conservación y valorización del patrimonio arqueológico.

- La cautela arqueológica podrá englobar una o varias de las modalidades y tipos de las actividades arqueológicas establecidos para su grado. De manera complementaria, se podrá solicitar la ejecución de sondeos geotécnicos y otros métodos geofísicos para cualificar la documentación.

Artículo 5.9.19. La protección del remanente arqueológico a nivel subyacente.

1. Las parcelas y espacios públicos de las zonas A o área de máximo interés arqueológico, B o área de interés arqueológico medio y D o área de protección del entorno del Cerro del Castillo que hayan tenido una destrucción parcial del sustrato arqueológico según la potencia estratigráfica estimada para el sector, el remanente arqueológico conservado quedará sujeto a cautela con el grado que le corresponda a su zonificación. En este caso no se aplicarán las exenciones o reducciones que se concretan para rebajes superficiales.

2. Quedan exceptuados de esta cautela arqueológica aquellas parcelas y espacios públicos que se estime que han agotado un 75% o más del registro arqueológico estimado para su zonificación.

Artículo 5.9.20. Áreas exentas de cautela arqueológica.

Aquellas áreas o parcelas dentro del núcleo urbano que no estén sujetas a ninguno de los grados de protección arqueológica del Yacimiento Urbano Y-1 les será de aplicación el régimen de hallazgos casuales dictaminado en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y los artículos 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

Subsección 2. Protección del patrimonio arqueológico emergente en el ámbito del Yacimiento Urbano

Artículo 5.9.21. Inmuebles sujetos a protección arqueológica emergente.

1. El patrimonio inmueble edificado susceptible de estudiarse con metodología arqueológica se articula en el yacimiento urbano de Lebrija en torno a dos grupos:

a) Conjuntos arquitectónicos y edificios singulares.

b) Edificaciones enclavadas en el ámbito de afección de la muralla.

2. Forman parte del primer grupo:

a) Aquellos inmuebles que originalmente pertenecieron a un conjunto arquitectónico y se hallan en la actualidad integrados y parcialmente conservados en otras edificaciones.

b) Aquellos inmuebles singulares que, catalogados o no por la norma urbanística, sean portadores de valores históricos que requieran la aplicación del método arqueológico para garantizar su correcta protección, documentación y conocimiento.

3. Forman parte del segundo grupo:

a) Los restos emergentes del Castillo Medieval de Lebrija.

b) Aquellos inmuebles que colindan o se adosan al sistema defensivo de la ciudad y su castillo, pudiendo contener restos emergentes correspondientes al mismo.

4. Los inmuebles sujetos a protección arqueológica emergente están identificados en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc-5.

Artículo 5.9.22. Tipos de actuaciones en la edificación sujetas a protección arqueológica emergente.

1. Las actuaciones sujetas a protección arqueológica emergente son las obras de restauración, rehabilitación, reforma parcial o general y demolición parcial o total que afecten a inmuebles cautelados arqueológicamente. El alcance y definición de estos tipos de obras se concreta en los artículos 9.1.3 y 12.1.6. de las presentes NN.UU.

2. Quedan exentas de protección arqueológica emergente las obras que se limiten a la conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor de inmuebles cautelados, siempre que la ejecución de éstas no represente un serio riesgo de alteración de la arquitectura ni una pérdida de la información allí contenida, requiriendo en dichos supuestos cautela arqueológica. El alcance y definición de estos tipos de obras se concreta en el artículo 9.1.3. de las presentes NN.UU.

3. Cuando las obras propuestas se planten sobre cuerpos o partes del inmueble totalmente renovadas o alteradas mediante obra nueva de ampliación o sustitución, dicho cuerpo o parte de la edificación quedará exenta de cautela arqueológica, independiente de la categoría a la que se adscriba el inmueble cautelado.

Artículo 5.9.23. Categorías de protección del patrimonio arqueológico emergente en el Yacimiento Urbano Y-1.

1. Se establecen dos grados o categorías de protección para el patrimonio arqueológico emergente en el Yacimiento Urbano en base al nivel de conocimientos disponible en la actualidad. En cada categoría se dictaminan las actividades arqueológicas que serán preceptivas según la afección prevista en la intervención proyectada. Estas cautelas a nivel emergente no excluye la imposición de las cautelas que sean de aplicación por patrimonio arqueológico subyacente.

2. Categoría 1: Inmuebles con interés arqueológico.

a) Forman parte de esta categoría aquellas arquitecturas que, ya sea a nivel global, parcial o puntual, son una pervivencia segura de conjuntos edilicios parcialmente desaparecidos o representen edificios emblemáticos, representativos, singulares o testimoniales por su particular tipología, historia o cronología para el patrimonio de la ciudad, requiriéndose en ellos la aplicación del método arqueológico para garantizar la protección, conocimiento y documentación de sus estructuras.

b) Quedan englobados dentro de la categoría de «Inmuebles de interés arqueológico» en el Plano de Protección y Catálogo pc-5.

c) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 5.9.22 de esta Sección, en las actuaciones sujetas a protección en los inmuebles de categoría 1 será preceptiva la ejecución de una actividad de la modalidad excavación arqueológica del tipo análisis arqueológico de estructuras emergentes, que se complementará mediante el control arqueológico durante la ejecución de las obras programadas. El alcance de la actividad y el área de actuación se ajustarán a la intensidad de las obras de la propuesta de intervención.

d) Los inmuebles adscritos a categoría 1 pueden estar sujetos adicionalmente a las cautelas arqueológicas establecidas para categoría 2 o ámbito de afección de la muralla.

3. Categoría 2: Ámbito de afección de la muralla.

a) Forman parte de esta categoría aquellas parcelas que colindan, integran o se adosan al sistema defensivo de la ciudad y el castillo. Por lo general se trata de inmuebles cuyo interés arqueológico se circunscribe a una zona, cuerpo o medianera de la construcción donde se prevé la presencia del elemento defensivo, careciendo en ocasiones de certeza sobre su trazado o su propio grado de conservación.

b) Quedan englobados dentro de la categoría 2 los inmuebles identificados como tal en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc-5.

c) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 5.9.22 de la presente Sección, en las actuaciones sujetas a protección en los inmuebles de categoría 2 será preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva en aquellas parcelas donde sea previsible la existencia de restos previsible del primitivo cinturón amurallado que pudieran verse afectados por la intervención. La modalidad y tipo de la actividad arqueológica dependerá del alcance y naturaleza de la obra, siendo las cautelas de aplicación preferente la excavación arqueológica de tipos análisis arqueológico de estructuras emergentes y control arqueológico de los movimientos de tierra. Para ello se emitirá un informe arqueológico municipal donde se valorará la potencial presencia del elemento y, llegado el caso, la incidencia de la obra proyectada y la propuesta de cautela arqueológica a aplicar.

d) Con carácter general la actividad arqueológica preventiva se dictaminará en base a los siguientes criterios:

- Control Arqueológico: será preceptivo para proyectos de alcance limitado o puntual (restauración, rehabilitación, reforma parcial, etc.) que puedan afectar al elemento y/o en parcelas que reúnan según la investigación actual dudas razonables sobre la presencia del elemento defensivo.

- Análisis arqueológico de estructuras emergentes: será preceptivo para proyectos de gran alcance que puedan poner en riesgo la conservación del elemento (demolición total o parcial, etc.) y/o en aquellas parcelas con alto grado de probabilidad de contener o amortizar el lienzo defensivo.

e) Los inmuebles adscritos a categoría 2 pueden estar sujetos a las cautelas arqueológicas establecidas para categoría 1 de «inmuebles de interés arqueológico».

4. Los inmuebles no adscritos a las Categorías 1 y 2 de protección del patrimonio arqueológico emergente del Yacimiento Urbano Y-1, y que formen parte del Catálogo de Arquitectura del núcleo urbano de las NN.UU. en sus diferentes grados, requerirán un informe del Servicio Técnico Municipal con valoración del potencial arqueológico del inmueble cuando se planteen las actuaciones sujetas a cautela según el artículo 5-9.22. En él se evaluará el potencial arqueológico del inmueble según los datos disponibles, la previsible afección de la intervención proyectada y, en su caso, proponer a la Administración Cultural competente la necesidad de ejecutar una actividad arqueológica preventiva.

#### Sección 4. Conservación e integración del patrimonio arqueológico

##### Artículo 5.9.24. Criterios para la conservación e integración.

1. Se consideran estructuras conservables aquéllas que sean representativas, singulares o relevantes para el conocimiento histórico-arqueológico local o general.

2. Se consideran estructuras integrables aquéllas que además de reunir un valor histórico-arqueológico relevante, constituyan un conjunto con capacidad informativa e interpretativa que pueda ser identificable o reconocible por la ciudadanía en general y cuyo estado de conservación sea adecuado para permitir el planteamiento de proyectos de valorización y puesta en valor. De forma complementaria se valorará el uso de la parcela donde se ubiquen las estructuras arqueológicas, su compatibilidad con las estructuras integrables y la viabilidad de la exposición pública de los restos.

##### Artículo 5.9.25. Modalidades de actuación.

1. Se distinguen cuatro modalidades de actuación en materia de conservación e integración del patrimonio arqueológico subyacente y emergente documentado durante el desarrollo de una actividad arqueológica:

a) Documentación y levantamiento de las estructuras: Esta modalidad se aplica cuando durante el desarrollo de la actividad arqueológica no se documentan conjuntos ni estructuras que requieran ser conservadas.

b) Extracción puntual de elementos: Esta modalidad se aplica cuando durante el desarrollo de una actividad arqueológica se documenten elementos aislados que, por su valor intrínseco e interés histórico, deben ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística. El ámbito de aplicación preferente serán elementos y piezas de carácter arquitectónico, constructivo, funerario o artístico, entre otros.

c) Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación: Esta modalidad se aplica a aquellos restos estructurales que, a pesar de detentar elevado interés científico, no reúnen las condiciones idóneas para su futura integración en la edificación. En este supuesto será necesario que el proyecto básico y de ejecución contemple las medidas constructivas que garanticen la conservación de los restos arqueológicos, ya se dispongan éstos a nivel subyacente o emergente. Esta modalidad de conservación es compatible con la extracción puntual de elementos arqueológicos aislados que, por su naturaleza o entidad, sea recomendable y viable su extracción sin alterar sustancialmente el conjunto a conservar (revestimientos, pavimentos, elementos constructivos y suntuarios varios, etc.).

d) Conservación e integración visible del conjunto: Esta modalidad se aplica a aquellos restos estructurales que reúnan las condiciones susceptibles para su integración. En este supuesto será necesario adecuar mediante reformado la propuesta de intervención o, en su defecto, el proyecto básico y de ejecución, incluyendo en éste las medidas constructivas a adoptar para la conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación, las medidas de seguridad para garantizar su preservación durante el proceso de obra y las labores de consolidación y/o restauración a efectuar para su idónea integración. Los servicios técnicos municipales verificarán el correcto cumplimiento del proyecto autorizado con carácter previo al otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

2. En cualquier caso, en materia de conservación e integración, se estará a lo dispuesto por la Administración Cultural competente, cuya resolución prevista en el artículo 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico, establece las previsiones referidas a la conservación o remoción de bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

Artículo 5.9.26. Áreas y elementos de conservación preferente en el Yacimiento Urbano Y-1.

1. Como vehículo para la conservación del patrimonio arqueológico del yacimiento urbano se establece la zona A o «área de máximo interés arqueológico», como área de conservación preferente, al concretarse en ellas una elevada riqueza arqueológica y un alto nivel de preservación de estructuras susceptibles de conservación, verificado en distintas actividades arqueológicas. Sin perjuicio de otras regulaciones ya establecidas de las presentes NN.UU., en el caso de documentarse durante una actividad arqueológica estructuras inmuebles significativas la modalidad de actuación preferente será la conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación y la conservación e integración visible del conjunto, según criterios establecidos en los artículos 5.9.24 y 5.9.25.

2. Los restos emergentes correspondientes al sistema defensivo de la ciudad, ya sea a nivel emergente como subyacente, serán considerados como elementos de conservación e integración preferente en aquellos inmuebles o parcelas donde se hallen, según los criterios establecidos en los artículos 5.9.24 y 5.9.25.

#### Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico

Artículo 5.9.27. Seguimiento y control municipal.

1. El Ayuntamiento establecerá en la Delegación Municipal de Urbanismo el Servicio Técnico correspondiente para el seguimiento y control de las presentes NN.UU. en materia de patrimonio arqueológico.

2. En el ámbito de aplicación del PGOU las actuaciones sujetas a protección arqueológica, estén o no sometidas al procedimiento de concesión de licencia urbanística, requerirán el informe del Servicio Técnico municipal correspondiente en materia de protección del patrimonio arqueológico, en conformidad con la tramitación establecida en los Capítulos 2 y 3 del Título 7 de las presentes NN.UU.

3. Las obras situadas en el ámbito del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, están sometidas a los actos previos a la tramitación del Proyecto Técnico de Obras y requisitos de la solicitud de licencia que se especifican en los artículos 7.3.18 y 7.3.19 de las presentes NN.UU.

Artículo 5.9.28. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica.

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 52 de la LPHA y 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, y en función de los grados de protección que disponen las presentes NN.UU. para los yacimientos arqueológicos delimitados en el término municipal de Lebrija, en las actuaciones con cautela arqueológica sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se procederá del modo siguiente:

a) Deberá realizarse la actividad arqueológica previa al otorgamiento de la licencia de obras, con cargo al promotor de las obras, en aquellos casos que sea preceptiva una prospección arqueológica y una excavación arqueológica de los tipos excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico y análisis arqueológico de estructuras emergentes. La tramitación de la licencia se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en las presentes NN.UU. u Ordenanza municipal específica, en su caso.

b) En los casos que sólo sea preceptivo inicialmente un control arqueológico de movimientos de tierra, la licencia de obras se sujetará a la ejecución de la actividad arqueológica durante el desarrollo del proyecto que motivó la intervención arqueológica. Dicha actuación arqueológica también correrá a cargo del promotor de las obras.

2. En el caso de actuaciones sobre inmuebles que según las presentes NN.UU. requieran un informe del Servicio Técnico Municipal no sujeto a Categorías 1 y 2 de protección por patrimonio arqueológico emergente, su realización será de obligado cumplimiento con anterioridad al otorgamiento de la licencia urbanística, procediendo a su emisión al comienzo del procedimiento de tramitación (Proyecto de Actuación, estudio previo o anteproyecto). En dicho informe técnico municipal se especificará la propuesta de cautela arqueológica y, en caso afirmativo, el tipo de actividad arqueológica que será preceptiva de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial vigente, remitiéndose a la Administración Cultural competente para su correspondiente Informe.

Artículo 5.9.29. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia.

En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

Artículo 5.9.30. Autorizaciones de las actividades arqueológicas.

1. Como establece el artículo 52 de la LPHA, será necesario la previa autorización de la Consejería competente para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del art. 48 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto 19/1995), tendrán el carácter de preventivas, según lo establecido por el art. 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas. El procedimiento de autorización se efectuará conforme a los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y el desarrollo de la actividad arqueológica según determina el Capítulo II del citado Reglamento.

#### Artículo 5.9.31. Solicitud de actividades arqueológicas.

1. Para solicitar una intervención arqueológica se presentará por triplicado en el Ayuntamiento de Lebrija un proyecto de actividad arqueológica preventiva suscrito por un técnico competente, cuyo contenido dará cumplimiento a lo dispuesto en Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Los servicios técnicos municipales correspondientes informarán en el plazo máximo de diez días sobre la adecuación del proyecto de actividad arqueológica a la normativa urbanística y patrimonial local, pudiendo solicitar la ampliación o subsanación de la documentación remitida cuando el proyecto de actividad resulte incompleto o inadecuado en su contenido.

3. En conformidad con el artículo 23 del Reglamento de actividades Arqueológicas, el Ayuntamiento remitirá el proyecto de actividad arqueológica preventiva a la Delegación Provincial correspondiente para dar cumplimiento al régimen de autorización prevista en el artículo 52.1 de la LPHA. La remisión incluirá, además de los dos ejemplares del proyecto de actividad arqueológica preventiva suscrito por el arqueólogo director que se determinan reglamentariamente, un informe municipal con evaluación de la afección arqueológica de la propuesta de obras que genera la actividad, el grado de protección y cautelas arqueológicas que sean de aplicación según el PGOU y la adecuación o no del proyecto actividad arqueológica a la normativa municipal vigente.

Una vez autorizada la actividad arqueológica por la Administración Cultural competente, se procederá según lo estipulado en los artículos 7.3.17 y 7.3.18 de estas NN.UU.

#### Artículo 5.9.32. Desarrollo y resultados de las actividades arqueológicas.

1. Además de las determinaciones que establece el Capítulo II del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, para el desarrollo de la actividad arqueológica, la dirección facultativa de la actividad deberá también comunicar de forma fehaciente al Ayuntamiento las fechas de inicio y finalización de los trabajos, en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas.

2. Finalizados los trabajos arqueológicos, y en un plazo máximo de treinta días a contar desde la fecha de finalización, la dirección facultativa de la actividad remitirá un ejemplar al Ayuntamiento de la memoria preliminar enviada a la Administración Cultural competente en cumplimiento de los términos exigidos en el art. 32 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

3. El Ayuntamiento podrá remitir a la Administración Cultural competente, en un plazo máximo de diez desde la recepción la memoria preliminar, un informe donde se expongan aquellas propuestas de actuación que, en aplicación de las presentes Ordenanzas y en base al contexto general de la ciudad histórica, considera adecuadas adoptar tras el desarrollo y resultados de la actividad arqueológica, con objeto de que puedan ser tomadas en consideración, si procede, por la Administración Cultural.

La Administración Cultural competente dará traslado al Ayuntamiento de Lebrija de la resolución prevista en el artículo 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, en las que se especifican las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados durante las actividades arqueológicas preventivas. Una vez recibida la resolución se procederá según lo establecido en los artículos 7.3.17 y 7.3.18 de las presentes NN.UU.

#### Artículo 5.9.33. Facultades de la inspección arqueológica municipal.

1. El servicio técnico municipal designado por el Ayuntamiento para las labores de seguimiento y control de las presentes NN.UU. en materia de patrimonio arqueológico estará facultado para realizar labores de inspección en parcelas y espacios públicos con proyectos autorizados exentos de cautela arqueológica, con propuestas de obras programadas, con proyectos autorizados sujetos a cautela arqueológica y durante el desarrollo de actividades arqueológicas.

2. Las finalidades de esta inspección arqueológica municipal serán:

a) Comprobación del cumplimiento en la ejecución de los proyectos autorizados y de la legislación aplicable en materia de patrimonio arqueológico, sin perjuicio de las competencias de la Administración Cultural competente.

b) Proponer la paralización de obras al Ayuntamiento cuando los trabajos no se desarrollen de acuerdo a los proyectos autorizados o la legislación aplicable.

c) Reconocimiento de inmuebles o parcelas sobre la que se presenten propuestas de intervención con objeto de evaluar el interés arqueológico de los mismos.

#### Artículo 5.9.34. Infracciones y sanciones.

Serán de aplicación, en materia de infracciones y sus sanciones, los preceptos contenidos en el Título IX de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en el Título XIII de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del código Penal.

### Sección 6. Proyectos y Memorias de intervención arqueológica

#### Artículo 5.9.35. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico subyacente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.
2. Identificación:
  - a) Ubicación.
  - b) Calificación legal del inmueble o parcela.
3. Contexto histórico del inmueble o parcela.
  - a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble o parcela, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).
  - b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.
4. Proyecto de Actuación y/o actividad que motiva la intervención arqueológica: Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones...).
5. Estado de conservación del inmueble o parcela y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
  - a) Estado de los edificios colindantes.
  - b) Estado de conservación del propio inmueble o parcela.
  - c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.
6. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.
  - a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
  - b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
  - c) Analíticas previstas.
7. Duración y fases previstas de la intervención.
8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.
9. Equipo humano y medios materiales.
10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero y desarrollada en el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
11. Planos y fotografías.
  - a) Plano de situación.
  - b) Plano del solar.
  - c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
  - d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos...).
  - e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

#### Artículo 5.9.36. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.
2. Identificación:
  - a) Ubicación.
  - b) Calificación legal del inmueble o parcela.



3. Contexto histórico del inmueble.

a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).

b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico, tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones...).

5. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección.

a) Estado de los edificios colindantes.

b) Estado de conservación del propio inmueble.

c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del Proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.

a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.

b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.

c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención. Sondeos a mano o con máquina previos, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes. En este supuesto, existen dos posibilidades:

a) Cuando el Proyecto de rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo rasante, salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales. En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente de forma simultánea a la obra de rehabilitación.

b) Cuando el Proyecto de rehabilitación contempla la edificación parcial de nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases. Una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones, y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y una segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero y desarrollada en el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

11. Planos y fotografías.

a) Plano de situación.

b) Plano del solar.

c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.

d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos...).

e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.37 Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras.

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un Proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

Artículo 5.9.38. Documentación resultante de la intervención arqueológica.

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluir:

a) Informe preliminar.

b) Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

c) Memoria científica.

Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 5.9.39. Informe preliminar.

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma, en el plazo de 20 días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar un ejemplar del informe preliminar en el Área de Urbanismo.

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

- a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.
- b) En caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.
- c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

Artículo 5.9.40. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.41. Memoria científica.

Los contenidos mínimos de la memoria científica serán los recogidos en el artículo 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

## TÍTULO 6

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Aspectos generales y alcance de la ordenación estructural del Suelo no Urbanizable

Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

- a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por el presente PGOU. Se regulan en el Capítulo 2 del presente Título 6.
- b) La identificación y normativa de los ámbitos de «hábitat rural diseminado», a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA. No procede en el caso de Lebrija.
- c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6 (excepto los referidos a patrimonio histórico regulados en los Capítulos 8 y 9 del Título 5).

2. En las normas de cada categoría de suelo no urbanizable de especial protección de los Capítulos 3 y 4 de este Título 6, se hace referencia a tipos de edificios, construcciones e instalaciones que, de acuerdo con la sistemática de estas NN.UU., se regulan en el Capítulo 2 del Título 14, y forman parte de la «ordenación pormenorizada». Solamente los parámetros de implantación que se establezcan en el presente Título tendrán carácter estructural.

#### CAPÍTULO 2

##### Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

##### Sección 1. Ámbito y definiciones

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas del presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente PGOU, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: Red de abastecimiento de agua potable,

red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos asentamientos o núcleos urbanos no planificados, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El PGOU establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

- a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

## Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones

Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y en el presente PGOU.

2. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:

- Segregaciones para implantación de carreteras e infraestructuras.
- Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
- Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- Segregaciones para la mejora, implantación o recuperación de caminos rurales.
- Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
- En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.

Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas.

1. En suelo no urbanizable, sin perjuicio de las excepciones del apartado 2 del artículo 6.2.4, sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a una hectárea. En estos casos, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, y que no se da ninguno de los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población o de parcelación urbanística. La declaración de innecesariedad de licencia municipal de parcelación en todo caso deberá especificar la condición de inedificable de las parcelas segregadas cuando, de acuerdo con las presentes NN.UU., por su tamaño no admitan tal posibilidad, e inscribirse dicha condición en el Registro.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o inedificable, en su caso, de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

4. La Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y la edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

#### Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario o de segregación cuyos rasgos no responden a pautas de explotación agropecuaria.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios o forestales en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones de viarios públicos de cartografías oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que estas NN.UU. establecen para la categoría de suelo no urbanizable de que se trate.
  - g) Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
  - h) Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

### Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos

#### Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:
  - a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
  - b) Las de carácter público local al servicio del núcleo urbano o de las implantaciones autorizadas.
  - c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
  - d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
  - e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.
  - f) Las susceptibles de autorización excepcional asociadas al reconocimiento de edificaciones «asimiladas a fuera de ordenación» en los supuestos previstos en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.
2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d), e) y f) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.
3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el presente PGOU.

#### Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos

##### Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones de previa licencia y autorización que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las Normas de este Título.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las Normas de este Título.

c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado, a la establecida en cada caso por las Normas de este Título.

d) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida en alguna de ellas de ellas superior a los 100 m<sup>2</sup> construidos.

##### Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará limitada a la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

### CAPÍTULO 3

#### Ordenación del Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica

##### Sección 1. Delimitación y clases

Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-I).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de «suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica» (SNUep-I), los terrenos en los que se concretan los supuestos a), b) e i) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

2.1. Clasificación de SNUep-I, motivada en base a legislación e instrumentos de planificación, que implican una zonificación sistematizada del territorio con limitaciones directas de usos y de edificación y regulación integrada básica de la capacidad de acogida por áreas, cuyo régimen de protección primario, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y se complementa con el de las afecciones del resto de la legislación sectorial que pudieran ser más restrictivas. Esta zonificación incorpora:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad (Ley 42/2007):

a) Lugares de importancia comunitaria (LIC):

- LIC Bajo Guadalquivir.

- LIC Arroyo Salado de Lebrija-Las Cabezas.

b) Hábitats de interés comunitario (HIC).

B) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales (Ley 2/1989):

- a) Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas.
- b) Entorno del Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas.
- c) Paraje Natural Brazo del Este.

2.2. Clasificación de SNUep-I, motivada en base a legislación que implica protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que expresamente se establece o se deduce el régimen legal de «suelo no urbanizable de especial protección» y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. El PGOU integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de las presentes Normas, se integra en el Título 5:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de costas.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico.

2.3. Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NN.UU. en el Título 5 y su delimitación en el Plano de Ordenación o.2, y son las siguientes:

- Carreteras.
- Ferrocarril.
- Infraestructuras territoriales.

3. Las normas aplicables a las distintas subcategorías de «suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica», se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de «suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico», siendo ambas protecciones complementarias, y su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de disposiciones de aplicación, realizándose en cada caso una adecuada integración y armonización de las mismas y, en caso de conflicto, se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación del dominio público natural, de la naturaleza, la flora y fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

## Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad

Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección «Lugares de Importancia Comunitaria».

1. Delimitación: Esta área comprende los tramos de cauces del Río Guadalquivir (LIC-1, código ES6150019) y del Arroyo Salado (LIC-2, código ES6180014) que discurren por el municipio, así como los márgenes de vegetación natural riparia asociada, delimitados en el Plano de Ordenación o.1. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) son «aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, aprobados como tales, que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los Anexos I y II de esta Ley, en su área de distribución natural».

2. La Ley 42/2007, establece en su artículo 45, que cualquier plan, programa, o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para el mismo, pueda afectar de forma apreciable a los espacios de la Red Natura 2000, debe someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo. El citado artículo recoge que, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para autorizar los citados proyectos, sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

3. Integración en el PGOU de las medidas de conservación de la Red Natura 2000 del artículo 45 de la Ley 42/2007:

3.1. Respecto de las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves, las Comunidades autónomas fijarán las medidas de conservación necesarias, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas, que implicarán:

a) Adecuados planes o instrumentos de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo que incluyan, al menos, los objetivos de conservación del lugar y las medidas apropiadas para mantener los espacios en un estado de conservación favorable.

b) Apropriadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales.

3.2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3.3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000.

3.4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

3.5. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, programa o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones Públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida.

La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden sólo podrá declararse para cada supuesto concreto:

a) Mediante una ley.

b) Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, cuando se trate de planes, programas o proyectos que deban ser aprobados o autorizados por la Administración General del Estado, o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma. Dicho acuerdo deberá ser motivado y público.

La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán remitidas, por el cauce correspondiente, a la Comisión Europea.

3.6. En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, señalados como tales en los anexos I y II, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:

a) Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

b) Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente.

c) Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea.

3.7. La realización o ejecución de cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar negativamente a especies incluidas en los anexos II o IV que hayan sido catalogadas como en peligro de extinción, únicamente se podrá llevar a cabo cuando, en ausencia de otras alternativas, concorra alguna de las causas citadas en el apartado anterior. La adopción de las correspondientes medidas compensatorias se llevará a cabo conforme a lo previsto en el apartado 3.5.

3.8. Desde el momento en que el lugar figure en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión Europea, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 3.4, 3.5 y 3.6 de este artículo.

3.9. Desde el momento de la declaración de una ZEPA, ésta quedará sometida a lo dispuesto en los apartados 3.4 y 3.5 de este artículo.

Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección, Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

1. Delimitación: Esta área comprende las áreas delimitadas como «Hábitats de Interés Comunitario» en el Plano de Ordenación o.1. por incluir tipos de vegetación protegidos por la Directiva Hábitats. Se excluyen las áreas de hábitats dentro de espacios LIC o de espacios naturales protegidos, por constituir dichos ámbitos espacios protegidos por legislación de biodiversidad o de espacios naturales con idéntica escala en cuanto a finalidad protectora.

2. Usos y actividades compatibles, previa autorización de la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente:

- a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.
- b) Preservación y restauración del paisaje.
- c) Los aprovechamientos forestales que dispongan planes técnicos que acrediten la compatibilidad con la conservación.
- d) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- e) Las actividades cinegéticas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- f) Las actividades científicas.
- g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:

- a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
- b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo.
- c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo.
- d) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

### Sección 3. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales

Artículo 6.3.4. Suelo no urbanizable de especial protección, «Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas».

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos situados en el término municipal de Lebrija, delimitados como «Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas» por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, delimitación literalmente integrada en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU. Asimismo este espacio está declarado Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA código ES0000275) y sometido adicionalmente a dicho régimen de protección.

2. Usos y actividades compatibles y prohibidas: Se ajustarán a lo dispuesto en los Normas de Ordenación, Uso y Gestión del Decreto 419/2000, de 7 de noviembre, por el que se aprueban los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de determinadas Reservas Naturales de la Provincia de Sevilla (PORN). Asimismo las actividades estarán condicionadas por la declaración de «Zona de Especial Protección para las Aves» (ZEPA), del ámbito coincidente con la Reserva Natural.

3. De acuerdo con el régimen general de autorizaciones de la Ley 2/1989 y de los artículos 75 a 77 de las Normas de Ordenación, Uso y Gestión del PORN, corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente el otorgamiento de las distintas autorizaciones que se soliciten en el ámbito de de la Reserva Natural.

Artículo 6.3.5. Suelo no urbanizable de especial protección, «Entorno de la Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas».

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos situados en el término municipal de Lebrija, delimitados como «Zonas Periféricas de Protección» de la Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas, por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, delimitación literalmente integrada en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU.

2. Usos y actividades compatibles y prohibidas: Se ajustarán a lo dispuesto en los Normas de Ordenación, Uso y Gestión del Decreto 419/2000, de 7 de noviembre, por el que se aprueban los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de determinadas Reservas Naturales de la Provincia de Sevilla (PORN).

3. De acuerdo con el régimen general de autorizaciones de la Ley 2/1989 y de los artículos 75 a 77 de las Normas de Ordenación, Uso y Gestión del PORN, corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente emitir Informe preceptivo y no vinculante, sobre todas aquéllas actuaciones a realizar en Zonas



Periféricas de Protección, que puedan suponer un deterioro de las condiciones naturales de la Reserva Natural, y que a tal efecto se elaborará un «catálogo de actividades».

Artículo 6.3.6. Suelo no urbanizable de especial protección, «Paraje Natural Brazo del Este».

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos situados en el término municipal de Lebrija, delimitados como «Paraje Natural Brazo del Este» por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, delimitación literalmente integrada en el Plano de Ordenación o.1 del presente PGOU. Asimismo este espacio está declarado Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA código ES0000272) y sometido adicionalmente a dicho régimen de protección.

2. Usos y actividades compatibles y prohibidas: Se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 5 «Normativa» del Decreto 198/2008 de 6 de mayo por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo del Este y se amplía el ámbito territorial del citado paraje natural (PORN), así como al Decreto 348/2011, de 22 de noviembre, por el que se declara Zona de Especial Protección para las Aves el Paraje Natural Brazo del Este y se modifica el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del citado Paraje Natural aprobado por Decreto 198/2008, de 6 de mayo.

3. De acuerdo con el régimen general de autorizaciones de la Ley 2/1989 y del apartado 5 de la Normativa del PORN, corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente el otorgamiento de las distintas autorizaciones que se soliciten en el ámbito del Paraje Natural.

## CAPÍTULO 4

### Ordenación del Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística

#### Sección 1. Delimitación y clases

Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de «suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística» (SNUep-p), los terrenos en los que se concretan los supuestos c), d) y e) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:

2.1. Integración de la concreción para el municipio del régimen de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla (PEPMF):

a) Zonas húmedas:

- «ZH-6: Conjunto lagunar de la Cigarrera, Galiana y La Peña».

- «ZH-7: Laguna del Pilón».

b) Zonas húmedas transformadas:

- «HT-5: Brazo del Este».

- «HT-15: Laguna de Vocesa».

- «HT-16: Laguna del Malagueño y Moro».

2.2. Delimitación por el propio PGOU de espacios de singular valor agrícola, forestal, ambiental o paisajístico, determinados por el propio PGOU:

a) Áreas de especial interés marismas:

- IM-MT: Marismas transformadas.

- IM-ZH: Zonas húmedas.

- IM-RY: Paraje Las Reyertas.

b) Áreas de especial interés paisajístico:

- IP-AT: Atalaya y Cerro del Moro.

- IP-SB: Loma de San Benito y Viña de los Socios.

- IP-LO: Loma de Overo.

- IP-BV: Cerro Buena Vista.

c) Otros enclaves forestales dispersos de interés paisajístico.

d) Laguna de Grillo.

## Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística

Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF «Zonas Húmedas».

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., referidos a los denominados por el PEPMF «Espacios de protección especial integral», que se definen como «zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos o culturales exigen, de cara a la preservación de los recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger». En este tipo de espacios se incluyen las denominadas «Zonas húmedas», espacios a los que califica como «los humedales de mayor interés de la provincia» y que «la singularidad de estos espacios y su importancia vital para el mantenimiento de gran número de especies exigen una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo».

2. En estos espacios se prohíbe:

2.1. Por su condición de «Espacios de protección especial integral»: Queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio, con las excepciones indicadas en cada categoría correspondiente. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes:

- a) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación etc.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- e) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades mineras.
- f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- g) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- i) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- j) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
- k) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquéllos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

2.2. Por su condición de «Zonas Húmedas», se prohíbe suplementariamente:

a) La realización de cualquier obra que impida el flujo natural de las aguas o altere la morfología de la red de drenaje, a excepción de aquellas que se integren en proyectos debidamente autorizados por la Consejería de Medio Ambiente o en su caso los Órganos rectores cuando se trate de espacios afectados por la Ley de Espacios Naturales Protegidos.

b) Las obras de captación de aguas que puedan en algún grado alterar su condición de zona húmeda.

c) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.

d) Cualquier obra o actividad generadora de vertidos.

3. Se consideran usos admisibles en estos espacios:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan Especial o Proyecto de Actuación. Estas actuaciones deberán, en todo caso, tramitarse según el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA y requerirán preceptivamente informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.

b) La tala de árboles de mantenimiento de la masa arbórea debidamente autorizado por el organismo competente.

Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección de espacios catalogados por el PEPMF «Zonas Húmedas Transformadas».

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., referidos a los denominados por el PEPMF «Espacios de protección especial compatible», que se definen como «aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos». En este tipo de espacios se incluyen las denominadas «Zonas húmedas transformadas», espacios a los que califica como «zonas húmedas que presentan o han presentado un elevado índice de manejo de agua con fines productivos y/o una clara regresión en sus caracteres físico-naturales por

actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perilagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc). Suponen no obstante, espacios de excepcional importancia para el sostenimiento de numerosas especies».

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- b) Obras de desmonte aterrazamientos y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones de invernaderos, viveros y similares.
- d) Las instalaciones para estabulación del ganado, granjas avícolas, etc.
- e) Las actividades extractivas y mineras.
- f) Construcciones e instalaciones industriales de cualquier clase.
- g) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- h) Actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informadas por la Consejería

de Medio Ambiente.

i) Edificaciones públicas singulares.

j) Las viviendas familiares aisladas en cualquiera de sus supuestos.

k) Actuaciones de carácter infraestructural. En las infraestructuras existentes se prohíbe su transformación o ampliación.

l) Las instalaciones publicitarias y las imágenes y símbolos conmemorativos.

m) En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

3. Se considera usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Los usos relacionados con la explotación de salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones legalizadas existentes que en cualquier caso deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental previo.

d) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 6.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección «Áreas de especial interés de Marismas».

1. Delimitación: Esta área comprende la franja del término municipal de unos 7,5 km más próxima al cauce del río Guadalquivir, determinada en el Plano de Ordenación o.1, caracterizada desde el punto de vista ambiental y paisajístico por tratarse de terrenos que históricamente han sido un humedal, con grandes caños alternados con marismas, hasta que en 1973 fue transformada para uso agrícola, y caracterizada a partir de ahí por la extrema regularización topográfica parcelaria del espacio agrícola, delimitado por caminos y canales de riego. El matiz diferenciador actual entre las dos subcategorías establecidas, «zonas húmedas transformadas (IM-MT)» y «zonas húmedas (IM-ZH)» viene dado porque en éstas últimas por razones topográficas, la escasa pendiente dificulta la evacuación de aguas y mantiene estacionalmente zonas de encharcamiento en coexistencia con el destino mayoritario agrícola, lo que restringe algunos usos y edificaciones susceptibles de autorización. Por último la zona identificada como «Paraje Las Reyertas (IM-RY)», constituye un hábitat representativo de la marisma seca o almajal.

2. Se determinan como usos y actividades genéricos de la categoría de suelo no urbanizable «Áreas de especial interés Marismas», los propios de la normal utilización y explotación agropecuaria, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

3. Usos y actividades compatibles con el uso genérico agropecuario que se determina el característico de este espacio:

3.1. Zonas IM-MT y IM-ZH:

a) Agrícola extensivo o intensivo, como huertas, plantaciones de herbáceos y frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

b) Forestal de explotación y de mantenimiento o mejora de la vegetación existente.

c) Ganadería en régimen libre.

d) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

e) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales del área.

3.2. Zona IM-RY:

a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.

- b) Preservación y restauración del paisaje.
- c) Mantenimiento o mejora de la vegetación y pastizal existente.
- d) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- e) Las actividades científicas.
- f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

4. Usos y actividades susceptibles de autorización en subcategoría de «IM-MT: Marismas Transformadas»: Podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14, debiendo acreditarse, en el caso de edificaciones diferentes del Tipo 1, que se pretendan implantar por debajo de la cota +3,75 m la valoración del riesgo de inundación para los supuestos del artículo 5.3.3. de estas NN.UU.:

- a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria, que deberán seguir las pautas de implantación tradicionales y características de este espacio, agrupándose en las esquinas junto a caminos de servicio existentes y una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.
- b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.
- c) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- d) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas. Las del subtipo a) requerirán superficie mínima de parcela de 5 ha.
- e) Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural de los tipos a) a e).
- f) Rehabilitación, mejora de instalaciones para su actualización tecnológica, productividad y eficiencia ambiental en industrias legales existentes en suelos de esta subcategoría, e incluso ampliación, todo ello en los términos previstos en el artículo 14.2.12 de las presentes NN.UU.

5. Usos y actividades susceptibles de autorización en subcategoría de «IM-ZH: Zonas Húmedas»: Podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14:

- a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria, que se ubiquen fuera de las áreas de inundación o encharcamiento estacional, aspecto que deberá acreditarse en el trámite de autorización.

6. Usos y actividades susceptibles de autorización en subcategoría de «IM-RY: Paraje Las Reyertas»: Podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14:

- a) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Exclusivamente en las categorías e) y f) del apartado 1 del artículo 14.2.6, que en el procedimiento de autorización se acredite su ineludible necesidad de implantación en este espacio y acreditando su compatibilidad con el mantenimiento del hábitat y especies incluidas en planes de recuperación y conservación (Águila imperial ibérica, Aguilucho cenizo y Ganga ibérica).

Artículo 6.4.5. Suelo no urbanizable de especial protección «Áreas de especial interés paisajístico».

1. Delimitación: Esta área comprende en su mayor parte una franja de unos 8 km al Este del término municipal más una serie de enclaves en las colinas del entorno del núcleo, determinados todos ellos en el Plano de Ordenación o.1.; y que si bien están caracterizados por el uso agropecuario, desde el PGOU se protegen los valores paisajísticos de estos espacios y enclaves, mediante la limitación y condicionantes de los tipos de construcciones susceptibles de autorización.

2. Se determinan como usos y actividades genéricos de la categoría de suelo no urbanizable «Áreas de especial interés paisajístico», los propios de la normal utilización y explotación agropecuaria, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

3. Usos y actividades compatibles con el uso genérico agropecuario que se determina el característico de este espacio:

- a) Agrícola extensivo e intensivo, como huertas, plantaciones de herbáceos y frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- b) Forestal de explotación y de mantenimiento o mejora de la vegetación existente.
- c) Ganadería en régimen libre.
- d) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.
- e) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales del área.

4. Usos y actividades susceptibles de autorización en subcategoría de «IP-AT: Atalaya-Cerro del Moro»: Podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones

e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14, debiendo acreditarse, mediante Estudio Paisajístico, y en coherencia con la implantación pretendida, la elección de la alternativa de implantación dentro de la parcela que supone menor impacto, y las medidas correctoras adoptadas para limitar su incidencia en el paisaje preexistente:

a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria. Superficie mínima de parcela: Subtipo a): 2,5 ha; subtipos e) y f): 5 ha.

b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

c) Tipo 3. Edificios de nueva vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria: Superficie mínima de la parcela vinculada: 25 ha.

c) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a), c) y d). Superficie mínima de parcela 5 ha.

g) Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, en las categorías a) a d).

5. Usos y actividades susceptibles de autorización en subcategorías «IP-SB Loma de San Benito y Viña de los Socios», «IP-LO Loma de Overo» y «IP-BV Cerro Buena Vista»: Se permiten los siguientes tipos, si bien en su implantación se evitarán las franjas más elevadas de las colinas que justifican la protección paisajística, quedando en todo caso la parte más alta de las construcciones por debajo de la silueta de la colina visible desde los corredores visuales de acceso al núcleo urbano y desde la vista del propio núcleo urbano hacia el exterior, acreditándose mediante Estudio Paisajístico adjunto al Proyecto, la selección de la alternativa de implantación de menor incidencia en el paisaje y las medidas correctoras en su caso:

a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria. Superficie mínima de parcela: Subtipos d), e) y f): 2,5 ha.

b) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

c) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a), c) y d). Superficie mínima de parcela: 2,5 ha.

d) Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios. Superficie mínima de parcela: 5 ha.

e) Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, en las categorías a) a d).

Artículo 6.4.6. Suelo no urbanizable de especial protección «Otros enclaves forestales dispersos de interés paisajístico».

1. Delimitación: Esta área comprende enclaves aislados de vegetación natural, en su mayor parte cordones riparios asociados a arroyos, situados entre la carretera N-IV, la Vereda de Espera y el entorno del Complejo Endorréico Lebrija-Las Cabezas. Estos enclaves de delimitan en el Plano de Ordenación o.1, y el objetivo del PGOU es su conservación integral, tanto por su valor forestal como vegetación natural, como por los componentes de diversidad que introduce en el paisaje rural en el que se inserta.

2. Se determinan como usos y actividades genéricos de la categoría de suelo no urbanizable «Otros enclaves forestales dispersos de interés paisajístico», el «forestal de protección».

3. Usos y actividades compatibles con el uso genérico forestal de protección: Los aprovechamientos forestales compatibles con la conservación y mantenimiento de la integridad de la vegetación y previstos en los Proyectos Técnicos debidamente autorizados por la Administración competente en materia forestal.

Artículo 6.4.7. Suelo no urbanizable de especial protección «Laguna de Grillo».

1. Delimitación: Esta área comprende el ámbito delimitado como «Laguna de Grillo» en el Plano de Ordenación o.1. incluido en el Inventario de Humedales de Andalucía por Resolución de 10 de julio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.

b) Labores de protección y acondicionamiento del humedal para la mejora ambiental.

c) Actuaciones que tiendan a conservar las formaciones naturales y la estabilidad de los suelos, fundamentalmente en la zona de oscilación entre los niveles mínimos y máximos ordinarios.

d) Restauración hidrológica y lucha contra los efectos de la erosión en áreas agrícolas colindantes.

f) Preservación y restauración del paisaje.

g) Las actividades de educación ambiental.

3. Usos y actividades incompatibles:

a) Explotaciones mineras y extracciones de áridos; así como los movimientos de tierras, excepto los asociados a programas de recuperación y conservación.

b) Acumular en el espacio o zona de influencia de escorrentías, residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que fuera su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

c) Actuaciones, obras e infraestructuras, ya sean de carácter temporal o permanente, que puedan dificultar o alterar el flujo de los aportes de aguas superficiales a la zona.

d) Instalación de infraestructuras para el drenaje artificial, así como la canalización de los caudales que vierten al espacio húmedo.

e) Usos y actividades que puedan generar una disminución de la cantidad y calidad de las aguas, o una pérdida de sus valores ecológicos, en particular. Asimismo se prohíben los aportes no naturales a las aguas, a excepción de los que se realicen en el marco de un proyecto global de conservación o mantenimiento de los valores naturales.

f) El baño y el lavado de cualquier tipo de objetos.

g) Actuaciones que supongan el deterioro o la eliminación de la vegetación natural, así como la introducción, adaptación y multiplicación de especies no autóctonas de flora.

h) Actuaciones que supongan la alteración de las condiciones de los hábitats de la fauna silvestre, excepto las necesarias para la recuperación de las especies en peligro de extinción y contempladas en sus respectivos planes de recuperación.

i) La introducción, adaptación y multiplicación de especies de fauna alóctona; o la reintroducción y repoblación indiscriminada de especies de fauna autóctona, en la medida que pueda alterar los equilibrios ecológicos

j) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

## CAPÍTULO 5

### Acciones de carácter estructural en el medio rural en el término municipal

#### Artículo 6.5.1. Acciones Territoriales (AT).

1. El objeto de este instrumento de ordenación es la determinación de estrategias de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo estructural previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos o disfuncionalidades existentes.

2. La previsión expresa en el PGOU de estas AT, tiene la finalidad de coadyuvar a la planificación urbanística del modelo territorial propuesto, sin perjuicio de que cada una de dichas AT, en desarrollo del mismo, deba de someterse a los trámites que procedan, en aplicación de la LOUA (aprobación previa de Plan Especial, Proyecto de Actuación o sometimiento a simple licencia) y legislación sectorial afectada. No obstante, la previsión por el PGOU de estas AT, facilitará en el Plan Especial o Proyecto de Actuación, la justificación de su utilidad pública o interés social, que se fundamentará en la simple coherencia con el desarrollo de una previsión expresa del planeamiento general municipal.

#### Artículo 6.5.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal.

1. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2 y se adscriben a la ordenación estructural:

- AT-RV-1: Carreteras, nuevo trazado de Autovía del Sur (A-4): En trámite de estudio informativo por el Ministerio de Fomento. El PGOU establece la reserva de suelo del corredor de la alternativa ya seleccionada, con los datos más actualizados del proyecto facilitados por el Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento a finales de 2011.

- AT-RV-2: Carreteras, A-471: Remodelación de la circunvalación de Lebrija. En ejecución por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. El objetivo es la mejora de funcionalidad, tanto de mejora de la prioridad del tráfico de paso, como de los enlaces con el núcleo de Lebrija.

- AT-RF-1: Red Ferroviaria. FFCC Sevilla Cádiz. Remodelación del trazado ferroviario Sevilla-Cádiz, con incorporación de trazado AVE, modificación de trazado a su paso por Lebrija y previsión de nueva estación. En ejecución por el Ministerio de Fomento.

- AT-PR-1: Parque Rural Melendo: Creación de parque rural o periurbano en el entorno de la balsa de riego Melendo. El interés paisajístico de la gran lámina de agua (179 has), la generación espontánea previsible de vegetación de ribera y su contraste con las colinas colindantes, otorgan una gran potencialidad recreativa a este espacio, mediante la implantación de un parque rural compuesto por diversas piezas forestadas, relacionadas entre sí mediante el camino de borde de la balsa. El parque se podría fomentar con contenidos complementarios

como un centro de interpretación de la marisma, así como la difusión de patrimonio arqueológico de los diversos yacimientos existentes en el entorno. En el entorno próximo al trazado de la nueva autovía del Sur, se podría complementar la propuesta con un área de servicio e implantación turística hotelera y de restauración, aprovechando las vistas sobre la lámina de agua, el parque rural, y como fondo escénico la marisma. Todos estos objetivos, así como la ordenación de usos compatibles sobre la lámina de agua (usos deportivos, recreativos y posibles dotaciones flotantes), deberán ordenarse mediante Plan Especial.

- AT-RV-3: Mejora de carreteras, A-8150, SE-9029 y enlace con la A-471: Tiene el objetivo de la mejora de la accesibilidad de tráfico pesado y vertebración de las áreas industriales como alternativa al paso por el núcleo urbano.

- AT-VP-1: Vías Pecuarias: Desafectación de vías pecuarias del núcleo urbano y modificación e integración de trazado para la mejora funcional en el entorno del núcleo.

## PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

### TÍTULO 7

#### PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1

###### Publicidad del planeamiento

###### Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento.

1. El PGOU y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por las personas que lo deseen.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la misma.

###### Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

##### CAPÍTULO 2

###### Información del planeamiento y demás instrumentos urbanísticos

###### Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento.

1. La Administración municipal facilitará en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

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

- a) Consulta directa del planeamiento.
- c) Información urbanística.
- b) Cédulas urbanísticas.

###### Artículo 7.2.2. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma o a través de quien le represente, y gratuitamente, la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en las dependencias municipales con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias a su costa de los documentos del planeamiento vigentes.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación completa de los Planes, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

#### Artículo 7.2.3. Información urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso y del pago de la tasa establecida.

2. Toda persona podrá solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico y de protección patrimonial aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a los datos suministrados por el solicitante y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

4. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área de reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

#### Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas.

1. El Ayuntamiento, a solicitud de interesados, expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Circunstancias de hecho: Ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos catastrales y registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el petionario de la cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.

b) Circunstancias de planeamiento: Planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el PGOU y planeamiento de desarrollo, en su caso.

c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: Delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada Ley 30/1992 y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique y del justificante de pago de la tasa correspondiente.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de cédulas urbanísticas en el plazo de dos meses contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este PGOU.

8. La información contenida en la cédula urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el petionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.



## CAPÍTULO 3

## Intervención municipal para el control de la edificación y el uso del suelo

## Sección 1. Licencias urbanísticas

## Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM).

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA, así como los actos relacionados en el artículo 8 de Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU) y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; las acometidas de servicios o modificación de las existentes, tanto por particulares como por compañías suministradoras, y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
- d) Los árboles y arboledas singulares protegidos por el PGOU.

3. Respecto a la licencia de las actuaciones promovidas por otras Administraciones públicas diferentes de la municipal, se aplicarán las reglas del artículo 10 del RDU.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar mediante Ordenanza especial, la enumeración de actos sujetos a licencia en el municipio y los requisitos de solicitud, y documentación requerida para cada uno de ellos. Mientras dicho desarrollo no se produzca, se aplicará lo dispuesto en el presente Capítulo.

## Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas y exclusiones.

Los tipos de licencias urbanísticas y los actos sometidos a las mismas serán, respectivamente, los establecidos en los artículos 7 y 8 del RDU; sin perjuicio de las excepciones previstas para determinadas actuaciones en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en legislaciones sectoriales que pudieran eximir de licencia, autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, y en particular los supuestos enumerados en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

Igualmente se tendrán en cuenta las previsiones en esta materia de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

## Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias.

1. En cuanto a procedimiento serán aplicables las reglas de los artículos 12 a 21 del RDU.
2. En cuanto a vigencia y caducidad será aplicable lo dispuesto en el artículo 22 del RDU.

## Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM).

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 18 del RDU, se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

- a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
- b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
- c) No afecten a elementos estructurales del inmueble.

## Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas y declaraciones responsables (OM).

1. Las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el Anexo del Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, realizados a través de establecimientos permanentes, y cuya superficie útil de

exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados, estarán sometidas a las condiciones de los apartados siguientes. Quedan al margen de esta regulación las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

2. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el apartado 1 anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

3. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa al Ayuntamiento a los solos efectos informativos.

4. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

5. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

6. Declaración responsable o comunicación previa:

a) Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

b) La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido estar en posesión del proyecto, en el caso de que las obras que se hubieran de realizar así lo requieran según lo establecido en la LOE.

c) Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

d) Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

7. Asimismo tan solo precisarán comunicación a la Administración municipal, sin necesidad por tanto de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:

a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.

b) Limpieza de solares.

c) Sondeos de terrenos, siempre que no afecten a yacimientos arqueológicos, cualquiera que sea la clasificación de suelo.

d) Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.

e) Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

e1) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.

e2) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

e3) Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.

e5) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

8. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

9. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Datos de identificación y domicilio del interesado.

b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

10. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a) del párrafo siguiente.

11. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de este PGOU, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en el apartado 7.e), de este Artículo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por la Secretaría General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.

c) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

#### Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM).

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente a lo siguiente:

a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano, arbolado, jardinería y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe establecerá y actualizará mediante ordenanzas fiscales.

#### Artículo 7.3.7. Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en estas NN.UU. se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en los Planos de Ordenación del núcleo urbano del PGOU o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará, cuando sea necesario, mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado y del pago de la tasa establecida al efecto:

a) Plano de situación a escala no menor a 1:2000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Plano a escala 1:500, del levantamiento topográfico realizado por técnico competente.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

#### Sección 2. Documentación para las solicitudes licencias (OM)

##### Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación.

La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto de Parcelación redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa en la que se indiquen las razones de la parcelación, identificación catastral y registral de las fincas y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente, así como la justificación de adecuación de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres, protecciones patrimoniales y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos georreferenciados en el sistema ETRS89, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se indicará la identificación registral y catastral, de los que se aportará soporte digital vectorial en el formato que indiquen los Servicios Municipales:

- Planos de estado actual, donde se señalen las fincas iniciales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

- Planos de parcelación propuesta, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, o inedificables, según las condiciones señaladas por el Plan, y que las mismas cumplen los parámetros dimensionales adecuados.

##### Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización.

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.

b) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio profesional, integrado por:

b1. Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b2) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.

b3) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

b4) Plano de perfiles de los terrenos.

b5) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

b6. Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.

b7) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

c) En su caso, alineación oficial.

2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 50% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

##### Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación.

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Alineación oficial.

d) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya:

d1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

d2) Plano topográfico de la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se

aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.

d3) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.

d4) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.

d5) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado del justificante de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas normas.

2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:

a) Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.

b) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en el Casco Antiguo.

c) Si fuera necesario, certificación registral de adosamiento, de mancomunidad de patios y de garaje aparcamiento.

d) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.

e) Para obras que afecten a edificios o espacios protegidos y entorno de BIC, se deberá aportar la documentación complementaria justificativa prevista en las presentes NN.UU.

#### Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de característica debidamente cumplimentada.

c) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya:

c1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

c2) Plano parcelario a escala 1:2.000 señalando la finca objeto de licencia.

c3) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:

En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, indicando el uso.

En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, indicando el uso, señalando la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.

c4) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.

c5) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

c6) Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

#### Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios.

1. Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya:

c1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

c2) Plano parcelario a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de licencia.

c3) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.

c4) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.

c5) El proyecto vendrá firmado, en su caso, por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

d) Dirección facultativa de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

2. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de edificios o espacios protegidos o se encuentre incluido en entorno de BIC, se deberá presentar descripción documental

suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble, requeridos por las normas de protección del patrimonio de las presentes NN.UU.

Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores.

Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c) Relación descriptiva de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
- d) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada.

Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

- a) Descripción de las obras a realizar.
- b) Valoración total de las mismas.
- c) Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra.

La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
- b) Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.
- c) Documentación requerida en la normativa de industria de aparatos elevadores y grúas, bajo responsabilidad de la dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa especificados en b).
- d) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el Colegio Oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.
- e) Certificación de la empresa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

### Sección 3. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos y en el Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1

Artículo 7.3.16. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos (OM).

Las obras en edificios o espacios incluidos en el Catálogo, así como en el entorno de BIC, se ajustarán complementariamente a lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título 5, y en el Título 12 de estas NN.UU.

Artículo 7.3.17. Actos previos a la tramitación del Proyecto Técnico de Obras en el ámbito del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1. (OM)

1. Información urbanística y cédula urbanística:

En la solicitudes de «información urbanística» y de «cédula urbanística» reguladas en los artículos 7.2.3 y 7.2.4 de estas NN.UU., cuando se refieran a bienes situados en el ámbito del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, el Ayuntamiento, aparte de las condiciones urbanísticas que afectan, cuando expresamente lo solicite el interesado, informará sobre las cautelas arqueológicas que afectan a la parcela o a la edificación, así como el tipo de intervención arqueológica a realizar, en función de las obras que se pretendan realizar.

2. Informe previo a la tramitación del Proyecto Técnico:

En el ámbito del Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, cualquier intervención en la edificación, construcción o instalación, sometida a licencia, conforme a la legislación urbanística y al PGOU, deberá ser informada favorablemente, con carácter previo a la tramitación del proyecto técnico para iniciar el procedimiento administrativo de licencia urbanística. Para ello, el promotor presentará ante el Ayuntamiento, según proceda de acuerdo con el apartado siguiente, un Estudio Previo o un Anteproyecto, que se resolverá mediante una Resolución de la Administración Municipal, de conformidad con los contenidos y la tramitación establecida en

los apartados siguientes, y al objeto de definir la obra a ejecutar, con la precisión técnica necesaria para valorar la adecuación urbanística y patrimonial de la propuesta a las presentes NN.UU., previamente a la redacción del correspondiente proyecto básico y, en su caso, de ejecución.

### 3. Documentación a presentar:

3.1. Estudio Previo: En los supuestos de obras menores y obras de rehabilitación sobre inmuebles no sujetos a protección arqueológica emergente y que no impliquen actuación bajo rasante, bastará un Estudio Previo que describa estado actual y reformado con las obras que se pretenden realizar, que permita a los Servicios Municipales, confirmar o no la necesidad de Proyecto de Intervención Arqueológica.

3.2 Anteproyecto: En el resto de supuestos no adscribibles al apartado 3.1. se presentará Anteproyecto suscrito por técnico competente y el siguiente contenido:

a) Anteproyecto de edificación. Plantas y secciones del estado actual y del estado reformado, alzados compuestos con los colindantes, y volumetrías necesarias para entender la incidencia de la intervención en el paisaje urbano. Memorias informativa y justificativa, con estimación de presupuesto.

b) La Memoria deberá contener, entre otros, los siguientes apartados:

- Fotografías del estado actual del inmueble y de su entorno inmediato.  
- Descripción y valoración de las características tipo-morfológicas del edificio y de la incidencia sobre éstas de la intervención propuesta.

- Descripción, profundidad y esquema de planta y sección, de la cimentación prevista.

- Descripción de los sistemas constructivos de las edificaciones existentes y previstas, de su estado de conservación y patologías, con especificación en planimetría de la edificación a demoler y de las estructuras a sustituir.

- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos básicos aplicables.

- Materiales, colores y texturas previstas para fachadas, medianeras y cubiertas.

- Especificación de los elementos de contaminación visual que presenta el inmueble actual, los que prevé generar la intervención y las correspondientes correcciones a introducir en el proyecto de ejecución.

- Cualquier otra documentación, información o reconocimiento físico del edificio que el Ayuntamiento estime precisos para completar los contenidos de la Propuesta de Intervención.

### 4. Proyecto de Intervención Arqueológica:

Al Anteproyecto, se incorporará el Proyecto de Intervención Arqueológica, conforme a las determinaciones establecidas en la legislación sobre patrimonio histórico, en el presente Capítulo y en las correspondientes fichas de Catálogo. Este Proyecto de Intervención Arqueológica, será tramitado por el Ayuntamiento ante la Administración Cultural Competente, conforme al procedimiento establecido en el Decreto 168/ 2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el presente Capítulo.

### 5. La Intervención Arqueológica y la Licencia de Obras Previa:

Con carácter general, la realización de la Intervención Arqueológica requiere una licencia específica, previa a la concesión de Licencia de Obras. A este efecto, una vez autorizada la Intervención Arqueológica por la Administración Competente, el promotor de la intervención, cuando éste no fuera el propio Ayuntamiento, deberá solicitar la correspondiente Licencia Municipal para las Obras Previas de demolición, movimientos de tierra, picado de paramentos, o cualquier otra que fuera precisa para la ejecución material de dicha Intervención Arqueológica. La concesión de esta licencia de obras previa contará con informe técnico municipal que especifique la adecuación de las mismas a las determinaciones de las presentes NN.UU.

### 6. El Informe Urbanístico-Patrimonial y Resolución sobre la Propuesta:

A la vista del Estudio Previo, Anteproyecto y de los resultados del Informe de la Intervención Arqueológica, emitido por la Administración Cultural competente, así como del resto de información obtenida sobre el objeto de la intervención, los técnicos municipales emitirán un Informe Urbanístico y Patrimonial.

Con fundamento en estos Informes técnicos, el Ayuntamiento, a través del alcalde o del órgano en quien éste delegue, emitirá una resolución con los contenidos urbanísticos y patrimoniales que deban tenerse en cuenta para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente.

### 7. Anteproyecto de obras en el Espacio Público Urbano:

Las intervenciones sobre el espacio público, por parte de compañías suministradoras o de otros promotores privados, previamente a su autorización por el Ayuntamiento, realizarán la intervención arqueológica que fuera procedente y deberán obtener la resolución favorable al correspondiente Estudio Previo o Anteproyecto, conforme al procedimiento previsto en este artículo.

Artículo 7.3.18. Solicitud y concesión de licencia de obras.

1. Plazo para solicitar Licencia de Obras: A partir de la fecha de la Resolución Municipal, referida en el apartado 6 del artículo anterior, el promotor dispondrá de los plazos reglamentarios para la presentación del Proyecto Básico y de Ejecución, para obtención de licencia y para iniciar las obras previstas.

2. La solicitud y concesión de la Licencia de Obras y cautela arqueológica sobre las obras: Una vez presentado ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia acompañada del Proyecto Básico y de Ejecución de la intervención, esta será informada, a nivel urbanístico y patrimonial, para la concesión, si procede, de la correspondiente licencia urbanística. En el transcurso de las obras se mantendrán las cautelas de control arqueológico y se ejecutarán las medidas de integración que hubieran sido requeridas por la Administración Cultural competente.

#### Sección 4. Licencias de actividades

Artículo 7.3.19. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones.

1. Están sujetas a licencia de instalación y utilización las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas. Están excluidas las que se encuentran en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, así como las adicionales previstas en el apartado 7 del artículo 7.3.5 de las presentes NN.UU., que solo requieren «comunicación previa» a la Administración municipal.

2. La licencia de instalación de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

3. La «licencia de utilización» tiene por objeto comprobar que el uso previsto en el edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

4. Aquellas actividades sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, según el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con carácter previo a la licencia municipal, deberá ser valorada o evaluada por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma o del Estado.

5. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

6. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración la obtención de la licencia de instalación de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.

7. Las solicitudes de licencias de instalación y de utilización se acompañarán de la documentación y se tramitarán según lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas, aprobada por Pleno del Ayuntamiento de 30 de junio de 2010 (BOP de 19.9.2010), salvo las que estén incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 19/2012, que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 7.3.5 de las presentes NN.UU.

Artículo 7.3.20. Clasificación de las actividades e instalaciones.

1. Las actividades e instalaciones o los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

a) Inocuas: Son las actividades no incluidos en el grupo de apartado b) siguiente y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b) Calificadas: Son las comprendidos en:

b1) Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como Reglamentos de desarrollo de la anterior Ley 7/1994, no afectados por la Disposición derogatoria única, o disposiciones transitorias de la Ley 7/2007.

b2) El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementario.

b3) Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

b4) Actividades incluidas en el Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades, a efectos de verificar que las emisiones de COVs se encuentran dentro de los límites permitidos.



b5) Actividades relacionadas en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 2167/2003, de 18 de noviembre.

b6) Cualquier actividad que, de acuerdo con la evolución tecnológica, quede acreditado que no se deba adscribir al grupo de «inocuas», de acuerdo con cualquier novedad legislativa sobrevenida tras la aprobación definitiva del PGOU, en el ámbito autonómico, estatal o comunitaria.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de protección ambiental, puedan provocar ruidos, vibraciones, emisión de humas y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicadas en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Los titulares de las actividades calificadas no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de utilización. En los actos de comprobación municipal, en función de la actividad, la Administración local deberá requerir al titular de la solicitud, la aportación a su costa de las verificaciones por Entidad homologada por la Consejería de Medio Ambiente, de que las emisiones de ruidos, vibraciones y demás emisiones se encuentran dentro de los límites requeridos por la legislación vigente. Asimismo, se podrá requerir, en función de las instalaciones, la acreditación de que se realizan las operaciones periódicas de mantenimiento y control, para que durante la vigencia del funcionamiento de la actividad, se cumplan los citados límites.

5. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se podrá conceder conjuntamente con la licencia de instalación.

6. La concesión de licencia de instalación y utilización estará sujeta al cumplimiento de los condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de lo reglamentación técnica que resulte de aplicación.

#### Artículo 7.3.21. Documentación para los actos comunicados.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble o local.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el artículo 7.3.5. exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:

a) Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.

b) Plano o croquis de situación.

c) Plano o croquis de plantas y secciones del local.

d) Fotocopia de la licencia en vigor.

#### Artículo 7.3.22. Documentación para actividades e instalaciones inocuas.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, que no esté comprendida en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 19/2012, y del artículo 7.3.5 de las presentes NN.UU., se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.

c) Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2.000.

d) Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.

e) Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.

f) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.

g) Cuando sea de aplicación, Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, y en particular del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento

que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- h) Valoración de las instalaciones.
- i) Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados
- j) Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

Artículo 7.3.23. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales.

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- c) Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados fechada y suscrita por el interesado.
- d) Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente, visado por colegio Oficial, acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:

d1) Memoria que incluya:

- Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
- Descripción detallada del local o edificio.
- Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos..) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
- Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidos por la normativa municipal.
- Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos, que por la naturaleza de la actuación, se requiera.
- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.
- Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009 en materia de accesibilidad, cuando sea de aplicación.

d2) Planos:

- Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de la licencia.
- Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, todas las instalaciones contempladas en el proyecto y medidas correctoras propuestas.
- Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas.
- Recorridos de evacuación, compartimentos, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios (tanto instalaciones como protección pasiva de la edificación).
- Plano de condiciones acústicas del local con indicación de los focos emisores, niveles de aislamiento, emisiones al exterior y usos colindantes.
- En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.

d3) Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria, y medidas correctoras valoradas a precios de mercado.

2. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se ajustarán al procedimiento de los artículos 41 a 45 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Las solicitudes de licencias de instalación sujetas al resto de instrumentos de prevención y control ambiental, en los que no corresponde al Ayuntamiento la resolución del procedimiento, se ajustarán a lo previsto en la citada Ley 7/2007, y demás legislación aplicable en razón de la actividad.

#### Sección 5. Otras actuaciones de intervención municipal

Artículo 7.3.24. Licencia de ocupación y utilización.

1. La licencia de ocupación y utilización, tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación,

modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino. Entre las verificaciones se incluirá la comprobación del correcto cumplimiento de las obras de conservación e integración del patrimonio arqueológico, en cumplimiento del proyecto autorizado.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2. Al otorgarse la licencia de ocupación o de utilización se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garantizan, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación o de utilización se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

#### Artículo 7.3.25. Documentación para las licencias de ocupación y utilización.

1. Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

2. Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

3. La documentación especificada en los apartados 1 y 2 de este artículo se acompañará de la siguiente según proceda:

a) En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

b) Certificado Energético Andaluz según el Capítulo V del Título I del Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética; para todos los edificios de nueva construcción y para los edificios existentes en que sea obligado según el apartado b) del artículo 2 del citado Decreto 169/2011.

c) Alta en Catastro.

#### Artículo 7.3.26. Requisitos durante la ejecución.

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación, rehabilitación general y ampliación, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten, la identificación u objeto del proyecto, el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

#### Artículo 7.3.27. Suministros de agua y energía eléctrica.

No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente licencia municipal.

#### Artículo 7.3.28. Inicio y terminación de obras.

1. Salvo que en la concesión de licencia se indique otros plazos, se ajustarán a los siguientes:

a) Las obras se iniciarán en el plazo máximo de un año desde su concesión.

b) Las obras se terminarán en el plazo máximo de 4 años desde la concesión de licencia. El Ayuntamiento podrá acordar la prórroga por un año adicional.

2. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado.

3. Para el inicio de las obras de nueva edificación, cuando la Administración municipal lo estime oportuno y así lo indique en la licencia, deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

4. Para cualquier modificación que se quiera realizar tras la concesión de licencia, que supongan alteración del proyecto o de los términos de la concesión, deberá someterse a modificación de la misma, o a acto comunicado, en función del alcance de la innovación, de acuerdo con lo previsto en las presentes NN.UU.

#### Sección 6. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM)

##### Artículo 7.3.29. Ámbito de aplicación.

1. La presente sección, regula el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del RDU, y para los supuestos del artículo 1.1.10 de las presentes NN.UU.

2. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar las determinaciones previstas en esta Sección.

##### Artículo 7.3.30. Solicitud.

Los propietarios de los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, instalaciones y edificaciones «en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación», a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

##### Artículo 7.3.31. Inicio, instrucción y resolución del procedimiento.

1. El inicio, instrucción y resolución del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. En el caso de edificaciones situadas dentro de la zona de 100 m de policía de cauces, o estando fuera de dicha zona su planta baja esté a una cota sobre la lámina ordinaria de aguas del cauce inferior a 2 metros, entre la documentación a aportar se incluirá un estudio de inundabilidad del tramo del cauce necesario que acredite la edificación no está situada en suelo con riesgo cierto de inundación, y así sea reconocido por el Organismo de cuenca, como requisito previo de que no se incurre en uno de los supuestos en los que no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación del apartado 2 del artículo 8 del Decreto 2/2012. Cuando la edificación esté en el área de influencia de los cauces en los que el PGOU realiza un diagnóstico detallado de este riesgo, bastará con remitirse al mismo.

## CAPÍTULO 4

### Conservación de obras y construcciones

#### Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

##### Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OM).

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

a) En urbanizaciones:

a1) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

a2) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

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

3. En las edificaciones en suelo no urbanizable en las que proceda el reconocimiento de la situación de «asimilado al régimen de fuera de ordenación», sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. En tanto no se definan por Ordenanza municipal específica las normas mínimas de habitabilidad a las que se refiere el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el municipio de Lebrija serán aplicables las de la Normativa Directora para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad, publicada por la Consejería de Obras Públicas y vivienda mediante Orden de 5 de marzo de 2012.

Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM).

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, en estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a 50 años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos.

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

2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles de interés municipal protegidos por el Catálogo del presente PGOU, se regulará por lo dispuesto en el Capítulo 6 del Título 5, y en el Título 12 de estas NN.UU.

## Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones

Artículo 7.4.5. Objeto.

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario.

Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de gastos que genere efectivamente la ejecución de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 7.4.6. Contenido.

1. Las órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas NN.UU., que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las órdenes de ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las órdenes de ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse, proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el Colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico, o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 7.4.7. Procedimiento.

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el acta de inspección.

### Sección 3. Estado de ruina de la edificación

#### Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

b1) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.

b2) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, si estuviese constituido, habilitándose en todo caso al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

#### Artículo 7.4.9. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

## Sección 4. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares.

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

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.
2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.
4. En todo caso será aplicable lo dispuesto en la Ordenanza específica sobre limpieza de solares y exteriores de inmuebles y vallado de solares, aprobada por Pleno de 10-11-1994 (BOP 04-02-1995).

Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares.

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

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) De aparcamiento de vehículos

2. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

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

## TÍTULO 8

## DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1

## Disposiciones generales

Artículo 8.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Lebrija sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NN.UU.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local, compañías y consorcios de servicios, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que este PGOU persigue.

3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de Lebrija, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas que sean de su competencia, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para materializar su ejecución en el horizonte temporal del PGOU.

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y Fichas de la Parte C de estas NN.UU., y se establecen con el carácter establecido en el artículo 18 de la LOUA, en función de si desde el PGOU se establece o no la ordenación detallada.

a) Plazos de ejecución de las áreas y sectores para los que se ha establecido la ordenación detallada: Se establecen en las Fichas de la Parte C de las presentes NN.UU.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación, facultará al Ayuntamiento de Lebrija, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.



### Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de planeamiento y de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución material.
- d) Proyectos de actuación en suelo no urbanizable.
- d) Instrumentos de concertación.

## CAPÍTULO 2

### Instrumentos de planeamiento y de ordenación

#### Artículo 8.2.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:

- a) Planes de Sectorización.
- b) Planes Parciales de Ordenación.
- c) Planes Especiales.
- d) Estudios de Detalle.
3. Otros instrumentos complementarios de ordenación:
- e) Catálogos de Bienes Protegidos.
- f) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, y ordenanzas especiales.

4. De todos los instrumentos de planeamiento que se tramiten por iniciativa particular, junto a los documentos en papel, se aportará soporte digital en el formado que indique la Administración municipal.

#### Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo por ello la consideración de innovación del PGOU.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbanizable no sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además la determinación de área o áreas de reparto, con señalamiento del aprovechamiento medio, y los diferentes niveles de intensidad y densidad en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

4. Cada Plan de Sectorización comprenderá como mínimo un área de suelo urbanizable no sectorizado «Ans-nº», de las delimitadas desde el PGOU.

#### Artículo 8.2.3. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el PGOU, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este PGOU en las Fichas de la Parte C de estas NN.UU., o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación que procedan.

2. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los Planos de Ordenación, tiene carácter orientativo, salvo los referentes a la funcionalidad de los trazados viarios estructurantes, o la posición de determinados sistemas locales, que son vinculantes, en los términos establecidos en estas NN.UU. y Fichas correspondientes.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas NN.UU., en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los Sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones de determinaciones, en su caso, detalladas en estas NN.UU.

#### Artículo 8.2.4. Planes Especiales.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, estén o no previstos por aquel, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

#### Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

#### Artículo 8.2.6. Catálogos de Bienes Protegidos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por darse en el municipio de Lebrija las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, el presente PGOU incorpora el Documento III Catálogo de Bienes Protegidos, sin perjuicio de que de forma independiente pudiera modificarse, ampliarse o complementarse.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

#### Artículo 8.2.7. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de, entre otras, condiciones de edificación, urbanización, documentación, tienen por objeto complementar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística y la legislación de régimen local. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de Abril, y Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

4. Las presentes NN.UU. incorporan en su contenido, indicación expresa de los capítulos o artículos que desde el presente PGOU se estima que son susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada, mediante Ordenanzas Municipales Especiales.

5. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento y, si las incorporan, deberán tramitarse por el procedimiento urbanístico procedente, según afecten a la ordenación pormenorizada o estructural.

### CAPÍTULO 3

#### Instrumentos de gestión

##### Artículo 8.3.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

2. Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión sistemática.
- b) De gestión asistemática.

#### Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.

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

#### Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

#### Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

2. En ejecución del presente PGOU y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales, contendrán necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

#### Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación.

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

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 8.3.6. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta.

Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de seis meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

#### Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

#### Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes NN.UU., aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en áreas de reparto, ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos sistemáticos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

#### Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.

b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, cuando no se opte por la ocupación directa.

#### Artículo 8.3.11. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y del sector o la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

#### Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.

#### Artículo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

#### Artículo 8.3.14. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

#### Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes.

Las obras a ejecutar por el Ayuntamiento en desarrollo de actuaciones sistemáticas previstas en el presente PGOU podrán financiarse mediante permuta de bienes inmuebles patrimoniales del municipio, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

## CAPÍTULO 4

### Instrumentos de ejecución

#### Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales

##### Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

##### Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos.

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

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto básico para la solicitud de licencia y el de ejecución para el inicio de las obras. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y

visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor. El Ayuntamiento podrá disponer la presentación de los Proyectos en soporte digital.

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

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

## Sección 2. Proyectos de Urbanización

Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el PGOU, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. Son proyectos de urbanización generales los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias de urbanización, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.
- h) Plan de Control y Estudio Geotécnico.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización de este PGOU, a las Ordenanzas de Urbanización que en su sustitución o desarrollo pudiera aprobar el Ayuntamiento, así como a Pliegos de Prescripciones Técnicas que el Ayuntamiento haya aprobado, para la adecuada ejecución de las obras, en orden a criterios de normalización y de mantenimiento, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicio, en su caso.
- i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres y deportivos al aire libre.
- j) Alumbrado público.
- k) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
- l) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- m) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
- n) Recogida de basuras en contenedores soterrados según modelo municipal.
- o) Estudio geotécnico.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

5. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

6. De los proyectos de urbanización que se formulen por iniciativa privada, junto a los documentos en papel se aportará el soporte digital en el formato que indique la Administración Municipal.

#### Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM).

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Hasta tanto se apruebe dicha ordenanza, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido en la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución (105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística).

3. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías.

1. La ejecución de la urbanización se realizará según el Proyecto aprobado. A efectos de evitar problemas posteriores de recepción, Ayuntamiento, promotor y compañías de servicios, podrán acordar sistemas de coordinación y control periódico de que las obras se están ejecutando con todas las especificaciones técnicas.

2. Previamente al inicio de las obras, por el promotor de la misma deberá aportarse una garantía equivalente al 30 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo y obras de enlace con los servicios existentes.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar se determinará por el Ayuntamiento en el acto de aprobación del Proyecto de urbanización, entre las siguientes:

a) En metálico.

b) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros de caución.

4. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por lo Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, coma garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visada de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de los instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

#### Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en terrenos incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de ejecución, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

c) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

d) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

e) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

f) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

g) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

h) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

#### Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio. Se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales. En tanto se formulan, serán aplicables las condiciones de este artículo.

2. La recepción de la urbanización se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado así como con las Prescripciones Técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la Entidad Urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

### Sección 3. Proyectos de parcelación

#### Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los documentos que para solicitud de licencia de parcelación se especifican en el artículo 7.3.8 de las presentes NN.UU.

### Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas

#### Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas NN.UU., los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el PGOU.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.



5. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes NN.UU., las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación detallada se realiza en el Capítulo 1 del Título 9 de estas NN.UU.:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

#### Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j) Vertederos de residuos o escombros.
  - k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Apertura de zanjas y calas.
  - d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

#### Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas NN.UU. y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

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

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas NN.UU. y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## CAPÍTULO 5

### Otros instrumentos de desarrollo del PGOU

Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurren los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación previa a la licencia, de un Proyecto de Actuación según los artículos 41 a 43 de la LOUA.

Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración Pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

5. Publicidad: El Ayuntamiento dispone de un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

## TÍTULO 9

## CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1

## Disposiciones generales

## Artículo 9.1.1. Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a las que debe sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

## Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación.

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.
- d) Obras de naturaleza provisional.

## Artículo 9.1.3. Obras en los edificios.

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, de acuerdo con la vigente legislación de patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y mantenimiento.

**B) Obras de reforma:**

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujiás 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 crujiá, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujiá y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como en la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

4. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Centro Histórico, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

**Artículo 9.1.4. Obras de demolición.**

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

**Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación.**

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, hasta alcanzar la altura permitida.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de reimplantación tipológica: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- Número, disposición y superficie de los espacios libres.

- Organización de accesos desde la calle.

- Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.

- Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.

e) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

#### Artículo 9.1.6. Obras de naturaleza «provisional».

1. De conformidad con lo dispuesto por la LOUA y en las presentes NN.UU. y siguiendo el procedimiento establecido, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse, previa acreditación de la titularidad o consentimiento expreso del titular del inmueble, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. La provisionalidad de las obras o usos podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurre alguno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable, o tratarse de módulo(s) prefabricado(s) fácilmente desplazable(s) o porque solo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas. Se entenderán comprendidas igualmente las naves agrícolas y de aperos cuya estructura, cubierta y cerramientos estén formados por piezas simplemente atornilladas, incluido el anclaje al terreno, de modo que el sistema constructivo permita que el conjunto pueda fácilmente desmontarse, desplazarse y reutilizarse para otra implantación sin generar residuo alguno de construcción.

b) Que de circunstancias, bien definidas, extrínsecas, objetivas, y concomitantes a la obra o uso, se deduzca que ésta o aquél sólo han de servir para un suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

c) En función de las necesidades del municipio y de la evolución de las prácticas constructivas prefabricadas, se podrá mediante Ordenanza municipal desarrollar los parámetros y normalizar modelos de constructivos que se ajusten al concepto de «obras de naturaleza provisional».

3. Consecuentemente, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para el municipio, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición de lo construido o la erradicación del uso cuando lo acordara la Administración Municipal, por los Servicios Técnicos Municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, exigiéndose al interesado la presentación de aval por la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por los interesados, a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso. Sin la previa presentación ante la Administración Municipal de la certificación registral correspondiente no dispondrán de eficacia las licencias provisionales concedidas.

6. En el caso de licencias temporales es decir sometidas a plazo predeterminado de vencimiento, no será necesaria la inscripción registral exigida en los párrafos anteriores y sí el resto de garantías, entendiéndose que llegado ese vencimiento la licencia pierde automáticamente su eficacia pudiendo actuar la Administración a través de los mecanismos disciplinarios pertinentes en orden a lograr la restitución de la realidad física alterada.

#### Artículo 9.1.7. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:

a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.

b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.

c) Condiciones de estética.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de la parcela, posición, volumen y forma de los edificios

#### Sección 1. Condiciones de parcela y solar

##### Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por «parcela» la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de

aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

#### Artículo 9.2.2. Linderos.

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera «lindero frontal» el que limita con vía o espacio libre y «frente de parcela» aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son «linderos laterales» los restantes, llamándose «testero» al opuesto al frontal.

#### Artículo 9.2.3. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

#### Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar.

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar, según se establece en el artículo 2.1.9 de las presentes NN.UU.

### Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela

#### Artículo 9.2.5. Definición.

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la misma y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

#### Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación.

1. Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:

- a) Linderos.
- b) Alineación exterior: Es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
- c) Alineación interior: Es la línea, cuando se señala en el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.
- d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
- e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
- f) Cerramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.
- h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.
- i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

2. Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:

- a) Alineada: Cuando la línea de edificación o parte mayoritaria de ella coincida con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.
- c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

#### Artículo 9.2.7. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

**Artículo 9.2.8. Retranqueo.**

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

**Artículo 9.2.9. Separación entre edificios.**

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

**Artículo 9.2.10. Fondo Edificable.**

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior.

**Artículo 9.2.11. Área de movimiento.**

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

**Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación****Artículo 9.2.12. Definición.**

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

**Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada.**

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

**Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible.**

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela).

**Sección 4. Condiciones de edificabilidad****Artículo 9.2.15. Definición y aplicación.**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa particular de zona y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

**Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo.**

1. Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

a) Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

b) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

c) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía

suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendedores, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al 50% de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por dos lados, computarán al 25%, y si únicamente están cerrados por un solo lado no computarán. La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

De igual modo no computarán, los porches localizados en planta baja cerrados por un solo lado adosados a la línea de edificación.

En todo caso, los espacios cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al 100%. Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

2. Cómputo de sótanos: No computarán como superficie construida a efectos del límite de edificabilidad de la parcela, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

- a) Garaje-Aparcamiento.
- b) Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante.
- c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d) Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.
- e) Usos terciarios.
- f) Conservación e integración del patrimonio arqueológico.

#### Artículo 9.2.17. Superficie útil.

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los paramentos verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

#### Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad.

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

2. Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).

En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

### Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios

#### Artículo 9.2.19. Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

#### Artículo 9.2.20. Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de rasante medida como se indica en el artículo 9.2.23, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.



#### Artículo 9.2.21. Altura máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle.

#### Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Por encima de la altura máxima reguladora máxima sólo se permitirá, y no computará superficie edificable:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30° (salvo que en condiciones particulares de zona se establezca otra inferior), y una altura máxima de 3,5 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar y las buhardillas u otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta, que no podrán ocupar más del 30% del ancho de la fachada ni sobresalir más de 150 cm, medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Los petos de barandilla o pretil de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura mínima de 120 centímetros desde el acabado de la solería. Los petos de separación entre azoteas medianeros serán opacos y de un mínimo de 180 centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

c) Las cámaras de aire y elementos de formación de pendiente de cubierta y jardineras en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de 130 centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

d) Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como los lavaderos y porches. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima: 20% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.

- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 4 metros de la alineación pública, salvo cajas de escalera.

- Altura máxima: 3,5 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a 4 metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

g) Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2,20 metros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado 1.d) de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el 40% de la superficie de cubierta.

2. En todo caso, en las condiciones particulares de zona prevalecerán las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer para la protección del paisaje urbano.

#### Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

##### 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 160 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con lo rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, a diferencia de niveles es superior a 160 centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 160 centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 metros en cada frente a vial.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar lo edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de 10 metros, y mínima de 5 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,60 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

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

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en los supuestos asimilables anteriores.

2. Edificios exentos:

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

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 150 centímetros con relación a la cota natural del terreno.

c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 9.2.25. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta.

2. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara inferior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 0,8 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota en el punto de medición de la altura máxima.

3. Planta sótano:

a) Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida en estas NN.UU., no computando en la medición de la superficie construida a efectos de límites de edificabilidad. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,80 metros, medidos desde ésta a la cara inferior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. Su altura libre mínima en el punto más desfavorable, se fija en 2,25 m para aparcamientos y 2,50 para otros usos. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

En el supuesto de que en los equipamientos públicos sea de aplicación lo dispuesto en las presentes NN.UU. en materia de conservación e integración de restos arqueológicos recuperados durante una intervención arqueológica y el Proyecto de Obra cuente con el Informe favorable del Organismo competente de la Consejería de Cultura, la planta de sótano no computará en la medición de superficie construida. En tal caso no deberá

sobresalir de la rasante una distancia superior a 1,50 metros medidos desde ésta a la cota superior del forjado que lo cubre.

4. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

5. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso.

6. Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1,20 metros de altura sobre la cota de la solería terminada.

7. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad

##### Sección 1. Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 9.3.1. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general.

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 9.3.4. Local exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
- b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 9.3.5. Piezas habitables.

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

#### Artículo 9.3.8. Patios.

1. Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

a) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 15 metros de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 10 metros.

b) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo  $H$  la altura mayor de las edificaciones.

c) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

d) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

e) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá la dimensión mínima de 9 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

f) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

g) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud  $L$  del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

2. Construcciones en los patios: No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

3. Cubrición de patios: Será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio. Igualmente será posible la cubrición de los patios mediante cerramiento de fábrica. Los patios así cubiertos no computarán superficie edificada.

### Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios

#### Artículo 9.3.9. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en la presente sección podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

3. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

4. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

#### Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Artículo 9.3.11. Energía eléctrica.

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

#### Artículo 9.3.12. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

#### Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas.

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación en el paisaje urbano.

2. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

#### Artículo 9.3.14. Telefonía.

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

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

#### Artículo 9.3.15. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre dicha materia.

#### Artículo 9.3.17. Servicios postales.

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

#### Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado o recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

#### Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales.

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

#### Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y cumplirán los siguientes requisitos:

a) La evacuación de la corriente efluente procedente de la combustión en las chimeneas domésticas deberá ser a través de un conducto vertical, con una altura sobre el suelo suficiente para asegurar la dispersión de las cenizas, olores y demás efluentes de forma que su percepción en lugares próximos sea nula.

b) Los conductos se extenderán por encima del edificio en el que está localizado de forma tal que haya por lo menos 1 metro de distancia desde la salida a la superficie del techo y por lo menos 3 metros de distancia desde la salida a los edificios adyacentes, líneas divisorias de la propiedad, tomas de aires o niveles rasantes colindantes.

c) El enfoque de la salida será en sentido vertical ascendente.

d) La adecuada dispersión de los contaminantes debe ser por chimeneas. Estas tendrán una altura superior a 1 metro de toda la edificación situada dentro de un círculo de radio 10 metros y de centro el eje de la misma.

e) La desembocadura de la chimenea de la canalización de los efluentes que procedan de la combustión en la chimenea doméstica, deberá pasar al menos en 2 metros de altura del edificio más alto, propio o colindante, en radio de 15 metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no afecte a la salud de las personas ni al medio ambiente.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicas será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previa informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

#### Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos.

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

2. Complementariamente registrarán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

#### Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a distancias inferiores a las especificadas en este artículo. Las salidas de aire se protegerán con rejillas que se dispondrán en todo caso enrasadas con la fachada y de acuerdo con un diseño integrado en la misma. No se admitirán aparatos en fachada, o salientes del plano de la misma.

4. Sólo se permitirá la instalación de salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

c) Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.

5. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

6. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

7. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 225 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

8. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos. En galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

#### Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores.

1. La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con uso residencial plurifamiliar de más de tres plantas y en dotaciones o edificios públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en los supuestos en los que lo requiera el Decreto 293/2009 en materia de normas técnicas para la accesibilidad.

### Sección 3. Dotación de aparcamientos

#### Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas, salvo las exenciones de las normas particulares de zona para determinadas áreas del suelo urbano consolidado, o las mayores exigencias establecidas para usos determinados en la regulación del Título 10, será como mínimo la siguiente:

a) Uso residencial: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

b) Uso industrial: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

e) Gran superficie minorista: Dotación del artículo 39.2.a) del artículo 39 de la LCIA (5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil para exposición y venta al público).

f) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, salvo que se justifique dotación suficiente en red viaria o aparcamientos públicos cercanos.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1 de este artículo, no será obligatoria en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas reglas, sea igual o inferior a seis.
- b) Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- c) Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o de acceso restringido.
- d) Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a 6 metros.
- e) Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a 6 metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles en función de condicionantes de tráfico. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a zonas de máximo interés de patrimonio histórico-arqueológico en el subsuelo y a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generada por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

#### Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento.

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

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

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veintidos el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

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

#### Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros y proporcional a la anchura de la calle.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

4. Plataforma de entrada a los garajes: En el acceso directo desde la vía pública, los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

#### Artículo 9.3.27. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de 225 centímetros en el punto más desfavorable.



#### Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI.
2. En los garajes colectivos se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

### Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios

#### Artículo 9.3.29. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reforma.

#### Artículo 9.3.30. Accesos exteriores.

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.
2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 metros desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.
3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm de ancho y 210 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 metros de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

#### Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios.

1. En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.
2. Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI y, para el caso de industrias, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuvieren vigentes en la materia, de cualquier otro rango para cada actividad.

#### Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad.

1. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.
2. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2,20 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes en planta baja sean rejas, miradores o similares, deberán llevarse hasta el suelo.

## CAPÍTULO 4

### Condiciones de estética

#### Artículo 9.4.1. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
  1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas NN.UU.
  2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

#### Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua a flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

7. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

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

9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

10. Cuando los edificios se ejecuten por fases, se terminarán las fachadas y medianeras de la fase ejecutada, a efectos de que en ningún caso se afecte negativamente a la imagen urbana en el espacio de tiempo entre la ejecución de las fases siguientes hasta la total terminación del inmueble.

#### Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado no podrán instalarse en fachada, y las rejillas de ventilación se integrarán en un diseño unitario del conjunto de la fachada.

#### Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

#### Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más del 10% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En centro histórico prevalecerán las condiciones particulares de zona.

3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 50 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

#### Artículo 9.4.6. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 cincuenta centímetros de altura y que no reduzcan en ancho accesible de la acera.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.

d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

#### Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas las puedan establecer directamente estas NN.UU.

#### Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En ningún caso estos elementos reducirán la anchura mínima de la acera a efectos de accesibilidad.

#### Artículo 9.4.9. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia para el paisaje urbano.

3. El Ayuntamiento podrá a través de Ordenanzas elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### Artículo 9.4.10. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 15 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados

que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

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

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de 30 centímetros.

## TÍTULO 10

### CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

##### Sección 1. Objeto y desarrollo

###### Artículo 10.1.1. Objeto.

1. El presente Título, tiene por objeto complementar, con el carácter de ordenación pormenorizada, la regulación estructural en esta materia que se realiza en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NN.UU.

1. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el PGOU o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

##### Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos

###### Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos.

1. En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:

a) Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.  
b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.  
c) Trasteros, vestuarios, aseo y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.

d) Visita, exposición o cualquier tipo de actividad o uso vinculada a dar a conocer y participar del patrimonio histórico-arqueológico conservado e integrado, sin menoscabo de las determinaciones de la legislación vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 9.2.16 de estas NN.UU.

2. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, a la superficie que se destine a estos usos en dicha planta se le aplicarán los criterios generales de edificación en cuanto a límites de edificabilidad permitida. En todo caso, en planta de sótano se permiten los usos terciarios, siempre que queden garantizadas la iluminación y ventilación natural, así como las condiciones de evacuación.

3. Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

4. En ningún caso se destinarán a uso residencial.

###### Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación aplicables al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

3. Cuando las condiciones particulares de zona, u ordenanzas de los planeamientos de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados al mismo y los despachos profesionales, en situaciones de plantas superiores a la baja, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

## CAPÍTULO 2

### Uso residencial

#### Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global residencial definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados de «vivienda» y «alojamientos colectivos», según la definición y características siguientes:

A) Vivienda: El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico. Se distinguen tres categorías de vivienda:

a) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Vivienda unifamiliar: Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de «vivienda bifamiliar», cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos, con las siguientes condiciones generales de implantación:

- Solamente se admite esta variante en solares o viviendas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del Plan en las zonas en que expresamente se permiten de las condiciones particulares del Título 13.

- La superficie de la parcela deberá alcanzar como mínimo 1,5 veces la parcela mínima establecida en las condiciones particulares del zona del Título 13.

- Se deberá acreditar la suficiencia de infraestructuras o realizar las extensiones necesarias.

- En ningún caso será una opción aplicable a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado ni a las áreas de planeamiento incorporado.

- En todo caso, en inmuebles catalogados, prevalecerán los criterios de protección de los valores patrimoniales en el supuesto de que la transformación del inmueble afectase a los valores que justifican la catalogación.

c) Agrupación de viviendas unifamiliares: Constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. Las viviendas tendrán fachada a espacio público, o espacio comunitario de las siguientes características: Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>; permitir la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 10 m.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de los subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- En todo caso la superficie de cada una de los subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

B) Alojamientos colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 30 personas y/o de 1.500 m<sup>2</sup> construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

C) Residencia colectiva: Comprende edificios destinados al alojamiento estable de personas, familias o comunidades no asimilables al supuesto B) anterior, o que excedan de la capacidad o superficie indicada, y en los que se opte por reducir dotaciones individualizadas de servicios como cocina, estancia-comedor y aparcamientos, cuyas funciones son sustituidas por espacios comunes para el conjunto de residentes del inmueble o partes del mismo.

#### Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a lo normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

#### Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

#### Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente, se podrán permitir viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose como tales, aquellas viviendas que no posean dos piezas habitables (estancias o dormitorios) con huecos hacia la alineación oficial de fachada o a patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro, posea una superficie mínima de 50 m<sup>2</sup> y esté conectado con la vía pública mediante calle o pasaje de 4 metros de ancho como mínimo.

b) Al menos dos piezas de las viviendas interiores tendrán huecos que abran sobre patios vivideros de las características indicadas en el párrafo a) anterior, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un hueco en la pieza de mayor superficie hacia la calle o espacio interior de dichas características

#### Artículo 10.2.5. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

## Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

## Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.
2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

## CAPÍTULO 3

## Uso terciario

## Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global terciario definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Comercial, oficinas, hospedaje, recreativo-espectáculos y estaciones de servicio. La definición y características se enumeran en apartados siguientes.

a) Comercial: La categoría comercial se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Se diferencian las siguientes categorías, en las que se integran los conceptos y tipología de centros en los términos del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA).

a1) Comercio minorista: Locales de superficie de exposición y venta de hasta 2.500 m<sup>2</sup>.

a2) Comercio mayorista: Locales para el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes o a empresarios industriales o artesanos para su transformación, en los términos del artículo 4 de la LCIA.

a3) Establecimiento comercial de carácter colectivo: Los conformados, según el artículo 21.3 de la LCIA por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en el que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- Aparcamientos privados.
- Servicios para los clientes.
- Imagen comercial común.
- Perímetro común delimitado.

a4) Gran superficie minorista: Definida por el artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

c) Uso hospedaje o establecimiento hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros). Dentro del uso global terciario, se entienden incluidos los establecimientos de hospedaje netamente urbanos o de «modalidad ciudad». El resto de establecimientos regulados en el Decreto 47/2004, en particular si ofrecen servicios complementarios ligados al ocio vacacional, así como los apartamentos turísticos, se adscriben al uso global turístico.

d) Recreativo y espectáculos públicos: La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las incluidas en el Anexo I del Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

d1) Salones de juego (epígrafe III.2.1.d del Nomenclátor).

d2) Establecimientos recreativos (III.2.2, excepto f): Salones recreativos, cibersalas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.

d3) Establecimientos de actividades deportivas (III.2.4.b): Gimnasios.

d4) Establecimientos de hostelería sin actividad musical (III.2.8a) a e): Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosko.

d5) Establecimientos de hostelería con música (III.2.8.f): Pubs y bares con música.

d6) Establecimientos de esparcimiento (III.2.9): Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud.

A efectos de la regulación de estas NN.UU., el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor del Decreto 78/2002, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

e) Estaciones de servicio de carburantes: Establecimiento comercial destinado al suministro de carburantes o energía para vehículos automóviles y actividades complementarias relacionadas de venta minorista.

2. Los usos pormenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso de este municipio.

#### Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores.

A todos los usos pormenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería.

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

##### 2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.



### 3. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>: Un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.

- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de venta y otra por cada 400 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a los 200 m<sup>2</sup>.

c) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

### 4. Aparcamientos:

a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas NN.UU., y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

### 5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

### 6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m<sup>2</sup> dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

### Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidos en el apartado 2 del artículo 10.3.3 anterior para el uso comercial.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>: Un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100: Se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.

- En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a lo superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24 de estas NN.UU.

4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b) Lo superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 2 de este Título 10. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.

1. En función de la modalidad y categoría a implantar, se aplicarán las determinaciones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento, salvo que cuenten con ventilación e iluminación natural y se cumplan las condiciones de evacuación.

Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.

2. Con independencia de que en las presentes NN.UU. permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.

3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en función de la actividad.

4. Aseos: Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre cada actividad y, en caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes de los espectáculos.

## CAPÍTULO 4

### Uso turístico

Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global turístico definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Con carácter general todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación sectorial en materia de Turismo, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 del POTA, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.

b) Establecimientos hoteleros en todas las categorías y modalidades reguladas en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros (modificado por Decreto 492/2008, de 11 de noviembre) y enumeradas en sus artículos 20 a 22.

c) Establecimientos de alojamiento turístico de todas las modalidades reguladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y enumerados en sus artículos 40 y 43.

Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos.

1. A los efectos de las presentes NN.UU., el uso de «apartamento turístico» regulado en el artículo 44 de la Ley 13/2011, se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal y servicios complementarios de ocio, en régimen de alquiler y que localizados en una sola parcela, son gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.

2. En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico, acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:

a) Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico a residencial se tramitará como modificación estructural, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, que en el PGOU se siguen cumpliendo los límites del POTA, y la reserva para vivienda protegida del 30% de la superficie edificable que se pretenda transformar a residencial.

b) A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m<sup>2</sup> equivalen a una vivienda.

3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y subcategorías de «centros de alojamiento temporal» y «residencias de alojamiento estable», así como los «alojamientos transitorios» a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso «apartamento turístico» por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará la tramitación de una Modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del Sector correspondiente de uso turístico. Dicho usos dotacionales para «alojamientos transitorios», tampoco generarían incremento de población a los efectos de la Norma 45 del POT.

## CAPÍTULO 5

### Uso industrial

#### Sección 1. Usos pormenorizados industriales

##### Artículo 10.5.1. Definición y clases.

1. El uso global industrial definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:

a1) Industrias agroalimentarias:

a1-a) Gran industria alimentaria: Destinadas a la producción industrial de: Elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras.

a1-b) Industrias agroalimentarias tradicionales: Destinadas a la elaboración de productos por procesos industriales artesanales tradicionales o su evolución equiparable con nuevas tecnologías que limitan aún más su reducido impacto ambiental, lo que les permite su compatibilidad con la trama residencial, en coherencia con su tradicional implantación histórica dentro del casco: Bodegas, almazaras, aderezo de aceitunas, molinos harineros, fabricación industrial de pan, reposterías y similares.

a2) Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a3) Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a4) Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a5) Fabricación del vidrio.

a6) Fábricas de piensos compuestos.

a7) Industria de aglomerado de corcho.

a8) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV.

a9) Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a10) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a11) Talleres de géneros de punto y textiles

a12) Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a13) Lavanderías industriales.

a14) Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a15) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

a16) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a17) Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a18) Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo con este uso de «logística y almacenamiento» se admite como uso compatible, ya sea limitado o alternativo, el industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Al tratarse de ámbitos económicos en continua y rápida innovación, se delega al planeamiento de desarrollo de los Sectores de uso global industrial y terciario, la capacidad para pormenorizar y actualizar los usos previsibles en el momento de la formulación de los Planes Parciales. Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:

c1) Tecnologías de la Información y las comunicaciones:

- Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- Reproducción de soportes de grabación.
- Desarrollos informáticos.
- Radiodifusión y telecomunicaciones.
- Desarrollo de la transmisión por cable.
- Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

c2) Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:

- Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
- Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con la ordenación del territorio.
- Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).

c3) Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:

- Centros de investigación.
- Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- Actividades artísticas o de gestión cultural.
- Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
- Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizado la ausencia de riesgos.
- Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
- Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
- Actividades de investigación y mejora de la raza animal.
- Centros de información y documentación.

d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

d1) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

d2) Lavado y engrase de vehículos a motor.

d3) Talleres de reparaciones eléctricas.

d4) Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

d5) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

d6) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d3), d4), d5) y d6), con una vivienda o

apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a 65 m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

#### Artículo 10.5.2. Desarrollo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Capítulo, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, compuestos orgánicos volátiles (COVs), incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y establecer unas tolerancias más restrictivas que las de las presentes NN.UU. o de la legislación vigente, en función de objetivos de calidad ambiental más ambiciosos coordinados con Agenda 21 Local, o bien en base a acumulación o saturación de emisiones en áreas concretas del núcleo urbano.

### Sección 2. Condiciones particulares

#### Artículo 10.5.3. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 10.5.4. Servicio de aseos.

a) Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

b) No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

c) No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

#### Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.

1. Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de lo ocupación media previsto por la actividad.

2. De lo misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

3. Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de, al menos, 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m<sup>2</sup> adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de «servicios empresariales cualificados».

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso global terciario en las categorías de «oficinas» o «comercial» según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

#### Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable para cada una de ellas.

#### Artículo 10.5.8. Condiciones de protección y prevención ambiental.

Las actividades industriales, en función de su implantación, habrán de cumplir en todo caso los requisitos de protección y prevención ambiental que se establecen en el Capítulo 4 del Título 5 de las presentes NN.UU.

## CAPÍTULO 6

## Uso dotacional

## Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global dotacional definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Equipamientos, servicios públicos y espacios libres. La definición, categorización y características se enumeran a continuación.

a) Equipamientos: El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Se desglosa en las siguientes subcategorías:

a1) Deportivo: El uso pormenorizado deportivo comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Su configuración se adecuará a las dimensiones regladas de cada práctica deportiva.

a2) Educativo: El uso pormenorizado educativo integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, su preparación para su plena inserción en la sociedad y el desempeño de actividades económicas. Se diferencian los siguientes tipos, en coherencia con la definición del sistema reglado de enseñanza pública y la escala del municipio:

- Escuelas infantiles.
- Centros de educación primaria.
- Centros de educación secundaria obligatoria.
- Centros de bachillerato y formación profesional de grado medio.
- Centros de educación especial.
- Centros de educación de adultos.
- Centros de enseñanzas artísticas.
- Centros de enseñanzas de idiomas.

- Los usos y centros de enseñanza privada en régimen concertado se asimilan a los anteriores en cuanto a cumplimiento de las determinaciones aplicables según tipos de centros.

- Los usos de enseñanza no reglada en régimen de negocio privado (academias y similares), así como las actividades de guarderías infantiles privadas no se consideran incluidas en este grupo de usos, sino que, sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación, se asimilarán a los usos terciarios cuyas demandas funcionales y espaciales sean más parecidas.

a3) Servicios de interés público y social (SIPS):

a3.1) Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles que precise el municipio u otras Administraciones con sede en el mismo, así como la atención a los ciudadanos.

a3.2) Bienestar social: Engloba los equipos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, así como la asistencia social a colectivos necesitados. Se desglosa en los siguientes:

- Hogares y clubes de mayores: Centros gerontológicos abiertos, destinados a facilitar y promover la convivencia de personas mayores y su participación en la vida ciudadana.

- Guarderías: Centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral de los padres y madres. Cuando no tengan la consideración reglada de escuela infantil se ajustarán a las condiciones de la normativa específica.

- Centros de servicios sociales: Equipo básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social.

- Centros de día de mayores: Equipo especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna de mayores con autonomía reducida.

- Centros de día de menores: Centros que fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar deficiencias socioeducativas de menores, potenciando su desarrollo personal y su integración social y de sus familias.

- Centros de bienestar social especializados sin alojamiento: Equipos con la finalidad de prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los colectivos que atienden.

- Centros de alojamiento temporal: Para atención de colectivos específicos como casas de acogida de mujeres, emigrantes, alberques para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas a alojamiento temporal de afectados por ruinas o actuaciones de rehabilitación pública.

- Residencias de alojamiento estable: Equipamiento de fórmulas intermedias entre la vivienda y la residencia colectiva, albergando junto a la primera zonas comunes para su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad. Incluye residencias de mayores, de estudiantes, de menores, albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros de personas con minusvalías, así como alojamientos en promociones públicas (o privadas de concesión pública), destinados a personas que necesiten alojamiento con ayuda pública, en función de su situación social o de dependencia.

- Residencias de «alojamiento transitorio de promoción pública» para personas o colectivos especiales, con riesgo o en situación de exclusión social, a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

a3.3) Salud: Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se encuadran, para la escala del municipio:

- Hospital comarcal de alta resolución: Destinado a prestar servicios especializado a la comarca, incluyendo hospitalización.

- Centro de salud: Destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, con servicios mínimos de medicina general y pediatría.

a3.4.) Socio-cultural: Integra dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinada a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

- Centros cívicos o culturales: Integra, casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, de educación de adultos, salas de exposiciones y análogos.

- Centros cívicos polifuncionales: Equipamientos socioculturales de carácter diversificado y polivalente.

- Bibliotecas y archivos: Centros con colecciones organizadas de libros, publicaciones y registros sonoros y audiovisuales, con la finalidad de facilitar el acceso a los mismos, con fines de información, educación o recreo.

- Museos: Dotación destinada a la exposición y, en su caso a la conservación y exhibición de materiales relacionados con la cultura y patrimonio.

- Cultural recreativo: Dotaciones donde se desarrollan actividades vinculadas al ocio, tiempo libre y esparcimiento en general, pudiendo incluir: Teatro, sala de proyecciones, salas de audiovisuales, talleres de actividades culturales, danza, baile y similares.

- Centros de culto: Dotaciones para el desarrollo de actividades religiosas y de asistencia en dicha materia a la población, así como soporte de actividades sociales e institucionales. Admite el uso compatible de una vivienda para el sacerdote o asimilable según confesión.

a3.5) Equipamientos de economía social: Dotación pública (o privada en concesión) destinada a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, autoempleo, inserción laboral y cooperativismo. Integra opciones como las siguientes:

- Escuela taller.

- Casas de oficios.

- Vivero de empresas.

- Oficinas de orientación, información y asesoramiento para la creación y gestión de empresas.

- Agencias de desarrollo local de proximidad.

- Oficinas de prospecciones de empleo.

- Formación de emprendedores sociales, jóvenes, desempleados, aprendices, mujeres.

- Centros de exposición temporal de bienes y productos para el fomento de la economía de la comarca.

b) Servicios urbanos: Comprende los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la administración local:

- Abastecimiento alimentario: Servicios para proveer productos de alimentación, gestionados directamente por la Administración, tales como mercados, mataderos y similares.

- Policía y defensa: Servicios que incluyen la policía local, guardia civil, e instalaciones para la defensa. Pueden incorporar residencia de los agentes, en instalaciones que tradicionalmente se incorpora al centro de servicio como las casas cuartel de la guardia civil.

- Servicios funerarios: Instalaciones para el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: Cementerio, tanatorio. El servicio de tanatorio se podrá prestar en régimen privado y en suelo público mediante concesión.

- Servicio de Bomberos.

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Instalaciones destinadas a maquinaria y vehículos de limpieza, depósito de vehículos abandonados, centros de protección animal y similares.

- Instalaciones de recinto ferial.

- Servicios e infraestructuras que requieren edificación, tales como depósitos de agua y tratamiento de la misma, estación depuradora de aguas residuales, gestión de residuos, subestaciones eléctricas, centros de

transformación, centrales telefónicas y de telecomunicaciones y similares. La titularidad podrá estar adscrita a entes consorciados o a compañías privadas que presten los servicios.

- Servicios de transporte: Servicios de apoyo a la movilidad urbana e interurbana. Estación de autobuses, de FFCC, apeaderos y similares.

- Servicios de aparcamiento público (o privado prestando servicio público), en recintos habilitados en espacios abiertos, en edificios exclusivos o en sótano de espacios libres o de edificios de otros usos. Se excluyen los aparcamientos asociados a la red viaria, así como la dotación privada de aparcamientos exigible a cada uso, en función del estándar aplicable.

c) Espacios libres: Comprende los terrenos dotacionales destinado al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el espacio viario o de otras infraestructuras y, en general a la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por el predominio de espacios terrizos o pavimentados para su uso peatonal, las plantaciones de arbolado y jardinería, y la escasa edificación, limitada al servicio del esparcimiento, en la proporción indicada en cada tipo de espacio. Se desglosa en los siguientes tipos:

c1) Parques urbanos: Comprenden áreas mayoritaria y preferentemente forestadas, de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas para fomentar diferentes posibilidades de esparcimiento.

c2) Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.).

c3) Parque periurbano o rural: Espacios libres situados en el medio rural, destinados a actividades de recreativas, deportivas y de ocio ocasional, y caracterizados por el predominio de la masa forestal y mínimo mobiliario urbano y dotaciones edificadas.

c4) Protección: Espacios libres destinados a la protección visual y ambiental de grandes infraestructuras de comunicaciones, o bien a la protección de riesgos o de yacimientos arqueológicos.

c5) Espacios asociados al viario: Son espacios adscritos al borde o en el interior de viarios urbanos (medianas, bulevares), con la finalidad de su cualificación espacial, así como reserva para itinerarios peatonales, carril-bici, ordenación de aparcamientos o previsión de ampliación futura de calzadas. Dichos espacios no se computan por el PGOU en ningún tipo de estándares de sistemas generales o locales, sino que cumplen una función cualificadora y de reserva para su mejora funcional futura en los viarios a los que se adscriben.

c6) Plazas y jardines: Corresponde a las áreas estanciales de alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento, así como mobiliario urbano, estando destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población del entorno más inmediato a escala de barrio.

c7) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas libres destinadas específicamente a la infancia, contando con un recinto delimitado y cerrado en el que se integran mobiliario urbano específico de juegos. Se podrán integrar en recintos diferenciados habilitados en el resto de espacios libres anteriores.

#### Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos.

##### 1. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de equipamientos y servicios públicos:

a) Con carácter general, en el nivel de concreción en la calificación establecida en los Planos de Ordenación así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, caben todas las pormenorizaciones y desagregaciones sucesivas de inferior nivel que se han establecido en el artículo 10.6.1. No obstante, en caso de contradicción del equipo o servicio a implantar con objetivos específicos de determinadas reservas concretadas y justificadas para una determinada finalidad en la Memoria de Ordenación del PGOU, deberá justificarse mediante Informe de los Servicios Municipales.

b) Las calificaciones dotacionales establecidas en el nivel de concreción más global y las calificadas desde el PGOU como «sistema general», forman parte de la «ordenación estructural» y, salvo que formule innovación de dicho carácter, no podrán alterarse por la ordenación pormenorizada, que se limitará a desagregar en los usos pormenorizados más convenientes de entre los que puede pormenorizarse según el artículo 10.6.1 de estas NN.UU.

c) En cualquier uso de equipamientos y servicios públicos, se entenderán comprendidos como usos compatibles, los propios del programa del centro según la legislación y normativa sectorial que les afecten en cada momento.

2. Condiciones de edificación: Se regulan en las condiciones particulares del Capítulo 9 del Título 14 para la ordenación pormenorizada preceptiva del presente PGOU. El Planeamiento de desarrollo establecerá las condiciones que se justifiquen más adecuadas para el diseño urbano del área y para las necesidades de la población afectada.



#### Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.

El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCE), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.

#### Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo.

1. En las parcelas de uso deportivo abierto se permite con carácter general una superficie edificada del 15 % de la parcela con destino a vestuarios, aseos y servicios complementarios. Los graderíos no computan superficie edificada, salvo la que bajo los mismos esté cerrada para los destinos antes indicados.

2. Se consideran complementarios admisibles en las instalaciones deportivas los siguientes:

a) Terciario: Usos comerciales que permitan la instalación de cafeterías o restaurantes en régimen minorista, así como tiendas de artículos relacionados con las actividades deportivas. Dichos comercios deberán gestionarse directamente por la Administración o bien mediante particulares en régimen de concesión administrativa. Podrán asimismo establecerse salas de reunión destinadas a actividades ligadas a la vida de relación englobadas en la categoría socio-cultural, destinadas a la realización de actividades propias de las asociaciones deportivas, peñas, clubs deportivos, así como las propiamente culturales como salas de exposición y conferencias. En las dotaciones deportivas de carácter privado, los usos complementarios de carácter terciario podrán alcanzar el 25% de la superficie edificada.

b) Equipamiento comunitario: Prestación de servicios dirigidos al desarrollo y complemento de la actividad principal deportiva, tales como gimnasios, saunas y peluquerías, así como de tipo sanitario ligado a la actividad deportiva, tales como consultas de fisioterapia.

c) Vial-aparcamiento: Con el objeto de mejorar la dotación de aparcamientos en el sistema general deportivo, se prevé la urbanización de viales para acceso, salida y maniobra de vehículos en nuevas plazas de aparcamiento anejas a la red viaria pública, por lo que se establece el uso viario como compatible para aparcamiento en superficie, en el interior de la parcela.

#### Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los usos específicos que comprende este uso pormenorizado según el artículo 10.6.1 sin limitación alguna.

2. Las parcelas calificadas de SIPS en las que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

3. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso industrial o terciario, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dichos usos.

#### Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos.

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a servicios funerarios, policía y defensa, se ajustarán al programa y superficie edificable requerido por su normativa sectorial específica.

2. En el caso de que cualquier suelo destinado a servicios urbanos por el PGOU en el suelo urbano y urbanizable fuese desafectado de su destino a servicio público, podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los usos de equipamiento mediante simple innovación de la ordenación de carácter pormenorizado.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario tipo mercado, cumplirán, aparte de las que tuviera establecidas el Ayuntamiento para la prestación de dicho servicio, las del uso pormenorizado comercial.

#### Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres.

1. Parques urbanos:

a) Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.

b) Podrán disponerse edificaciones permanentes sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del 10% de su superficie o los setecientos cincuenta (750) m<sup>2</sup>, sin rebasar la altura de 5 metros. Se podrán autorizar instalaciones provisionales para actividades lúdicas, recreativas y de ocio, con una ocupación máxima adicional del 15%.

c) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de seguridad y perspectiva de género, mínimo mantenimiento y de consumo de agua.

## 2. Recinto ferial:

a) El tratamiento general del espacio de este uso será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructure y de soporte a la multifuncionalidad de usos públicos.

b) El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario interior preferentemente terrizo, y las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas de la feria u otras estructuras e instalaciones provisionales.

c) La edificación permanente de carácter cerrado no superará el 15% de la superficie del espacio y se destinará a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial (ocio, esparcimiento, zonas deportivas y similares).

d) Se podrán disponer un 10 % adicional de edificaciones permanentes del tipo de estructuras ligeras abiertas en todo su perímetro.

## 3. Plazas y jardines:

a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.

b) Los jardines dedicarán al menos el 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

c) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura. En espacios superiores a 3.000 m<sup>2</sup>, podrán alcanzar el porcentaje del 4% y como máximo 100 m<sup>2</sup>.

## 4. Áreas de juego y recreo de niños:

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario 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.

5. Condiciones de urbanización: El diseño y urbanización de estos espacios se regula adicionalmente por las condiciones de urbanización del Título 11 de las presentes NN.UU.

6. Los parques perirurbanos o rurales se ajustarán a las condiciones específicas que establezcan los Planes Especiales o Proyectos de Actuación procedentes en su implantación.

7. Los espacios libres de protección se ajustarán en todo caso a las limitaciones de carácter sectorial de las infraestructuras, riesgos, o yacimientos que justifican su finalidad como espacios protectores.

8. Compatibilidad de los sistemas generales de espacios libres para el ejercicio de la actividad de comercio ambulante, tal y como se regula por la Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento Pleno con fecha 28 de julio de 2010 (BOP 08-11-2010): En el núcleo urbano de Lebrija se establecen los siguientes espacios libres compatibles para el uso periódico u ocasional de comercio ambulante:

a) Bulevar de Huerta Macenas.

b) Recinto Ferial.

9. En los sistemas de espacios libres de San Benito (y su ampliación mediante SGEL-1, 2 y 18) y en las Laderas del Castillo (SGEL-5 y SGEL-6) se permiten los usos de carácter lúdico-recreativo con animales, concentraciones y exposiciones temporales de animales domésticos, así como la instalación provisional de circo y, previas autorizaciones oportunas, de parque zoológico.

## CAPÍTULO 7

### Uso comunicaciones e infraestructuras

#### Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global comunicaciones e infraestructuras definido en el artículo 4.2.4 se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Viario y servicios infraestructurales. La definición, categorización y características se enumeran a continuación:

a) Uso de viario: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y aparcamientos asociados al viario y de los medios de transporte colectivo en superficie. El viario se jerarquiza según su funcionalidad en el Plano de Ordenación o.2 para el territorio municipal, y en el Plano de Ordenación o.11 para el núcleo urbano:

a1) Viario territorial: Constituido por la autovía AP-4, futura A-4 y carreteras, cuyas condiciones de uso se regulan por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 5 del Título 5 de estas NN.UU.

a2) Viario urbano: El Plan integra la siguiente jerarquía:

- Viario adscrito a la ordenación estructural: Integrado por la nueva ronda urbana, nuevo viario estructurante, y viario de red complementaria, según regulación del artículo 4.2.11.

- Viario adscrito a la ordenación pormenorizada:

- Viario rodado local: Formado por el resto de viario urbano de circulación rodada. La sección mínima del nuevo viario local será de 12 metros.

- Red viaria compartida rodada-peatonal, cuyo acceso se podrá limitar sólo a residentes.

- Red peatonal: Viario de uso exclusivo para peatones.

- Red de carril bici: Viario de uso preferente de bicicletas.

b) Uso infraestructuras: Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradoras, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de «servicios urbanos e infraestructuras», definido en el artículo 10.6.1.

b1) Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Capítulo 7 del Título 5 de estas NN.UU.

b2) Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.

- Red de saneamiento.

- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.

- Red de telecomunicaciones.

- Recogida de basuras, según normativa municipal.

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño del Título 11 de las presentes NN.UU.

## TÍTULO 11

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de Lebrija, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario o de conducciones fijados por estas NN.UU.

3. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

#### CAPÍTULO 2

##### Urbanización del viario

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, según se establece en el Plano de Ordenación o.11; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

2. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

#### Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público.

1. El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en el Plano de Ordenación o.11, y en el artículo 10.7.1 de estas NN.UU., según la jerarquía asignada al mismo.
2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.
3. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

#### Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y complementario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será aplicable sólo en los viarios de ámbito local que se determinan directamente por el PGOU o en Plan de Movilidad.
3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

#### Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

- 1 La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.
2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.
4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
  - a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de 180 centímetros.
  - b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.
5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.
6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.
7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00%.
8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada, salvo supuestos de soluciones singulares preexistentes, en que se podrán preservar dichas soluciones.

#### Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.
2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.
3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:
  - a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 220 centímetros, y para el industrial de 250 centímetros.
  - b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 500 centímetros.
  - c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 500 centímetros y para el viario industrial de 525 centímetros.
5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.
6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptarán a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres, como mínimo en las áreas afectadas por la red básica definida en el Plano de Ordenación o.11.
2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.
3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 140 centímetros para vías unidireccionales y de 225 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.
4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.
5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.
6. En los proyectos de urbanización de Sectores afectados se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

#### Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.
2. En los viarios de coexistencia de tráfico se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.
3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a velocidad similar a los peatones.

#### Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. La explanada de la calzada del viario estructurante y de los Sectores de uso industrial se dimensionará para soportar una intensidad media diaria mínima de vehículos pesados (IMDp) de 200 a 500 vehículos, cumpliéndose lo establecido en la Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la Norma 6.1.IC Secciones de Firme, de la Instrucción de Carreteras.

3. Las calzadas del viario estructurante y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón, evaluando la sección en coherencia con el nivel de tráfico pesado previsible.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración o textura empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, o bien texturas de materiales o separación con bolardos. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento 150 metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 11.2.10. Trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:

- a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
- b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
- c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00%. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10%.

Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad. En viario existente o con planeamiento de desarrollo aprobado a la entrada en vigor del presente PGOU, excepcionalmente, de manera justificada se admitirá pendiente longitudinal de hasta el 15%, estudiando las soluciones de circulación adecuadas para garantizar la funcionalidad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

- a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
- b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
- c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
- d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
- e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

### CAPÍTULO 3

#### Urbanización de los espacios libres

Artículo 11.3.1. Condiciones Generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- a) Jardinería y arbolado.
- b) Riego.
- c) Drenaje.
- d) Pavimentación.
- e) Alumbrado público.
- f) Mobiliario urbano.

g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los tipos de usos definidos en el artículo 10.6.7.

2. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.

b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.

c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y, según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.

b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones, etc.

4. Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio y la Orden VIV/561/2010.

5. Se considera necesaria la integración de la vegetación existente en la actualidad. Para ello deberá priorizarse en los proyectos oportunos, la conservación del máximo número de pies arbóreos o arbustivos existentes frente a la introducción de otras especies.

#### Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

#### Artículo 11.3.4. Sistema de riego. Optimización del consumo.

1. Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo y aspersión.

2. Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, las plantación y reforestación de sistemas de espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias del termoclima mediterráneo y ombroclima subhúmedo, procurando limitar la introducción de especies exóticas invasoras.



#### Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos: Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compost» de basuras urbanas.

#### Artículo 11.3.6. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Se recomienda la aplicación de los principios básicos de las técnicas de la xerojardinería en la selección del tipo de plantas y optimización de sistemas de riego.

3. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

4. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren al menos las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

#### Artículo 11.3.7. Conservación de los jardines.

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

### CAPÍTULO 4

#### Equipamiento y mobiliario urbano

##### Artículo 11.4.1. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la seguridad, y que puedan ser desmontadas por los servicios de mantenimiento.

##### Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.
2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

## CAPÍTULO 5

### Criterios de urbanización en el centro histórico y entorno

Artículo 11.5.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la zona de Centro Histórico (CH), y orientativas para la zona de Entorno de Centro Histórico (ECH), definidas en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.
2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título 11.

Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Centro Histórico.

1. Las presentes Normas podrán ser desarrolladas, complementadas o sustituidas por las Normas de Urbanización de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH).
2. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Centro Histórico deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en las presentes NN.UU. o del PEPCH. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas en espacios cuya singularidad lo justifique, debiendo motivarse la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas directrices.

Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras.

1. Se fomentará que el tendido de nuevas redes de infraestructuras sea subterránea, y cuando deba ir por las fachadas de las edificaciones sea en canalización o soluciones de ocultamiento de las mismas.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen en el ámbito del Centro Histórico deberán propiciar en la medida en que técnicamente sea viable el soterramiento de todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas. Dichos Proyectos deberán ser informados por la Consejería de Cultura.
3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

## CAPÍTULO 6

### Infraestructuras y servicios urbanos básicos

Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura y las prescripciones técnicas de las Compañías suministradoras.
2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales hasta los puntos de enlace aptos para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los Sectores, hasta donde la capacidad sea suficiente.

## Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos Acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

À La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a  $P = 0,07 \times L \times D$ , siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

D: Diámetro interior de la tubería en metros.

5. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Consorcio Aguas del Huesna y previa justificación de su idoneidad.

6. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

7. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Aguas Residuales del Consorcio de Aguas del Huesna aprobado por la Junta General del Consorcio de 13-04-2000 y publicado en el BOP de 09-06-2000.

## Artículo 11.6.3. Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo cuando así sea la conexión a las redes existentes, transportándose las aguas residuales y pluviales de forma separada. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estará a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas, prescripciones técnicas y recomendaciones de la compañía suministradora.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

6. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

- Sección mínima:  $\geq 300$  mm (315 mm en PVC).

- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

À Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm<sup>2</sup>.

À La pérdida máxima P permitida durante media hora:

$$P = 0,25 \times [1 + 0,5 \times J \times L + 0,5 \times d] \times L \times d$$

Donde,

P: Cantidad de agua perdida en litros.

J: Pendiente del conducto en tanto por uno.

L: Longitud del tramo selec. para la prueba, en metros.

d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable. En edificaciones legales existentes o que sean declaradas «asimiladas a fuera de ordenación», situadas en suelo urbanizable y que no

sea viable su conexión al alcantarillado urbano próximo, se podrán autorizar como solución transitoria hasta la urbanización sistemática, soluciones técnicas de fosas sépticas o depuración autónomas homologadas por el Ayuntamiento.

8. Será aplicable en el municipio la normativa del Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Aguas Residuales del Consorcio de Aguas del Huesna aprobado por la Junta General del Consorcio de 13-04-2000 y publicado en el BOP de 09-06-2000, así como la Modificación de la Ordenanza de Vertidos aprobada con fecha 31-03-2008 y publicada en el BOP de 28-06-2008.

9. Las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de zonas urbanas tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativos o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las apropiadas para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

d) Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

e) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

10. Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado público lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:

- Aguas con sustancias peligrosas.

- Aguas de proceso industrial.

#### Artículo 11.6.4. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en el 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 y en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a 10 metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio. Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo y la consiguiente contaminación lumínica, disminuyendo las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

11. Para nuevas instalaciones serán de obligado cumplimiento las limitaciones y características establecidas en Capítulo II, Sección 2ª del Decreto 357/2010. No podrán superar los valores máximos de los parámetros regulados en las ITC 02 y 03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, artículos 10.2, 14.4, 15.3, 16.2 y 17.

#### Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955 /2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.

4. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

#### Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá fomentar, de acuerdo con la legislación estatal, la utilización compartida emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos, así como los acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. La utilización compartida puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado. En todo caso, la ubicación compartida sólo se podrá imponer en aquellas zonas que cuenten con la oportuna resolución del Ministerio de Industria Energía y Turismo, en los términos establecidos en el artículo 32 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. En general, salvo justificación técnica en el Proyecto de mayor o menor necesidad, se dispondrán 4 conductos Ø 110 mm bajo los acerados del nuevo viario local (o reurbanización del viario existente) y 6 conductos Ø 110 mm bajo los acerados del viario estructurante.

5. En los supuestos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico a los que se refiere el apartado 5 del artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, y en aplicación del artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Ayuntamiento podrá limitar los despliegues aéreos y por fachadas de redes de telecomunicaciones, delegándose al PEPCH como planeamiento específico del ámbito más afectado del núcleo urbano en esta materia, así como a posibles Ordenanzas municipales, la concreción de la regulación de estas limitaciones al régimen general establecido en la citada Ley 9/2014.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

8. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones y 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 las emisiones radioeléctricas.

9. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública; garantizando en todo caso la viabilidad técnica de la prestación del servicio. Desde el punto de vista de la salud las limitaciones estarán acordes con lo indicado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que establece los niveles de exposición a los campos electromagnéticos. En cuanto a reducción del impacto visual de los elementos del servicio, la Ordenanza utilizará como referencia el Código de Buenas Prácticas suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España.

#### Artículo 11.6.7. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los Acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del Acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del Acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos.

1. En todo proyecto de urbanización se deberá prever y ejecutar el soterramiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos.

2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.

3. Es obligatoria la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, de acuerdo con programas municipales al efecto.

## TÍTULO 12

### NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

##### Sección 1. Aspectos generales

Artículo 12.1.1. Contenido y alcance.

1. El objeto de este Título es establecer las determinaciones de ordenación referentes al patrimonio histórico del municipio que, en aplicación del artículo 10.2.A)e) de la LOUA, deben adscribirse al contenido de carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

2. Las determinaciones de este Título complementan y están en todo caso subordinadas, a las establecidas con carácter de ordenación estructural en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NN.UU., referentes respectivamente al patrimonio inscrito en el CGPHA, el de interés supramunicipal en general, y al patrimonio arqueológico.

Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio.

1. Para las finalidades de protección del patrimonio cultural del municipio, previstas en este PGOU, se consideran los siguientes instrumentos normativos en aplicación de la LOUA y de la legislación de patrimonio histórico:

a) Las Normas de carácter estructural para la protección del patrimonio de interés supramunicipal declarado BIC o incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), reguladas en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NN.UU.

b) Las Normas de carácter pormenorizado siguientes:

- Las Normas de protección del presente Título 12 para el patrimonio arquitectónico (Capítulo 2) y urbano (Capítulo 3).

- Las Normas particulares de la zona «Centro Histórico», que se incluyen en el Capítulo 2 del Título 13.

- Las Normas generales de edificación (Título 9), con las particularidades para la protección del patrimonio que se establecen en el presente Capítulo.

- Las Normas generales de los usos (Título 10), con las condiciones especiales que se establecen en el presente Capítulo.

- Las Normas particulares de urbanización del Centro Histórico del Capítulo 5 del Título 11.

c) El Documento III-B Catálogo, que complementa y particulariza para cada inmueble o espacio catalogados las condiciones específicas de normativa de protección en las Fichas individualizadas.

d) La delimitación de los bienes protegidos y la ordenación del Centro Histórico que constan en los Documentos del PGOU, «III-C Planos de Catálogo», y «IV-B Planos de Ordenación», en la medida en que concretan físicamente el ámbito o perímetro de los mismos.

2. El bloque de determinaciones urbanísticas específicas de protección aplicables al ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC por Decreto 14/1985, de 22 de enero, tiene el carácter de protección cautelar y transitoria hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto histórico (PEPCH), para dar cumplimiento al artículo 20 de la LPHE, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la LPHA.

Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este PGOU, se consideran los siguientes medios económicos:

a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.

b) La inversión directa Municipal.

c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Lebrija.

d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos, que correspondan a sus obligaciones de conservación.

e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

g) La declaración de «Áreas de Rehabilitación» en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo vigentes de la Administración Autonómica o bien, mediante la figura de «Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal».

Artículo 12.1.4. Medios administrativos. Comisión Municipal de Patrimonio.

1. A efectos de coadyuvar al ejercicio de las competencias susceptibles de delegarse al municipio de Lebrija en materia de patrimonio tras la aprobación definitiva del PEPCH, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40.3 de la LPHA, se creará una Comisión Municipal de Patrimonio que emitirá Informe sobre las licencias de obras, actividades, parcelaciones, órdenes de ejecución, expedientes de infracción, expedientes de ruina y actuaciones de desarrollo del PGOU, incluidas Ordenanzas especiales que afecten al patrimonio en el término municipal, así como sobre las cuestiones específicamente reguladas en las presentes NN.UU. al respecto o en el citado PEPCH, específicamente para su ámbito.

2. Las actuaciones que afecten inmuebles declarados BIC y a Zonas Arqueológicas, seguirán sometidas a Informe o autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con la previsiones generales de la LPHA. Las obras o actuaciones en entornos de BIC, a los efectos previstos en el artículo 40.2 de la LPHA, se podrán regular suficientemente por el PEPCH, si así se estableciera entre sus objetivos, de común acuerdo entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura.

3. La composición y normas de funcionamiento serán determinadas por el Ayuntamiento en el acto administrativo de creación, y deberá estar presidida por la persona titular de la Alcaldía o Concejal delegado en materia de Urbanismo, e integrada al menos por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, Arquitectura Técnica, la Historia del Arte y Arqueología.

4. Los Informes y Dictámenes de la Comisión serán vinculantes.

5. Los Informes y Dictámenes de la Comisión podrán ser:

- Favorables.

- Favorables con prescripciones obligatorias.

- De opinión suspendida en tanto se complete la documentación o se introduzcan correcciones.

- Desfavorables.

6. Todo Informe o Dictamen de la Comisión que no sea favorable sin condiciones, deberá estar fundamentado y, además, si de la documentación técnica aportada fuera viable, se determinarán con precisión los parámetros de las presentes NN.UU. sobre volumetría, compositivos, de relación con inmuebles colindantes, de inserción en el paisaje o de condiciones estéticas, u otros, que deben subsanarse en la intervención propuesta, para que en base a las presentes NN.UU., o las del futuro PEPCH, pudiera ser viable, en su caso.



Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal.

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

- a) Patrimonio arquitectónico: Edificios, arquitectura agropecuaria, arquitectura del agua.
- b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.
- c) Elementos especiales o singulares: Templetas, hornacinas y similares.
- d) Patrimonio urbano: Entornos urbanos y espacios urbanos: El PGOU, aparte de la protección genérica transitoria del Conjunto Histórico, solamente delimita y regula también con carácter transitorio, los espacios urbanos que forman parte de entornos de inmuebles BIC. La regulación final de éstos, así como la delimitación de otros posibles espacios urbanos protegidos en el ámbito del BIC Conjunto Histórico, se delega al PEPCH.

## Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados

Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación.

1. Los tipos de obras de edificación regulados en los artículos 9.1.1 a 9.1.5 de estas NN.UU. se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

1.1. Obras en los edificios tendentes a la buena conservación del patrimonio.

a) Obras de restauración:

- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.
- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen.
- La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales. Cuando ello no sea técnicamente viable, y sea necesario intervenir con soluciones estructurales de la técnica actual, se procurará evitar imitaciones o reproducciones miméticas, siendo preferible dejar patente y reconocible las adiciones sobre el edificio original, adiciones que en todo caso buscarán la mayor neutralidad expresiva.

- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

- Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

b) Obras de conservación:

- No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
- Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

c) Obras de consolidación:

- Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

- La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

d) Obras de acondicionamiento:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

- Las obras de adaptación de las instalaciones a las nuevas normativas técnicas y de habitabilidad vigentes no alterarán la posición de los muros exteriores, estructura básica de distribución, patios, escaleras u otros elementos protegidos, buscándose siempre soluciones técnicas de compartimentación del edificio que preserven los elementos protegidos.

1.2. Obras de reforma:

- Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

- No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada, si ello responde a la recuperación de la configuración originaria del inmueble. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza manteniendo el mismo tipo de cubierta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 12.1.9 para la arquitectura vernácula o popular-tradicional.

- Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

#### 1.3. Obras de rehabilitación:

- En el caso del patrimonio catalogado, la «rehabilitación», aparte del significado del artículo 155 de la LOUA, de incorporar cualquiera de los tipos de obras anteriores, tendentes al cumplimiento del deber de conservación, incluye el significado del artículo 39 de la LPHE, y su desarrollo en las presentes NN.UU., con el alcance, en relación a lo dispuesto en el artículo 9.1.3, que se especifica en los apartados 1.1. y 1.2. de este artículo.

1.4. Obras de demolición: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria. Dichos elementos deberán quedar identificados en las Fichas de Catálogo o, en caso contrario, dichas demoliciones requerirán Informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

#### 1.5. Obras de nueva edificación:

##### a) Obras de reconstrucción:

- La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

- La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir. Se valorará especialmente la posibilidad de reconstruir con el material derruido.

- Cuando en algún edificio con protección en los grados estructural o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

- No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de sustitución: Salvo en los supuestos en los que proceda la demolición de añadidos o reformas inadecuadas sobre el inmueble originario, referidos en el apartado 1.4 de este artículo, queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado integral o globalmente, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

#### Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria.

1. 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 de Protección y Catálogo.

2. No obstante se admitirán proyectos sobre ámbitos parciales de la unidad catastral, representando el conjunto de lo edificado en la parcela y analizando los posibles efectos, si los hubiere, sobre la parte en que no se intervenga.

#### Artículo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación.

##### 1. Segregación y parcela mínima edificable.

a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será la existente a la entrada en vigor del PGOU.

b) En el ámbito del Conjunto Histórico, hasta la aprobación definitiva del PEPCH, solamente se admiten segregaciones motivadas por el desarrollo de las actuaciones sistemáticas o asistemáticas del PGOU situadas en el ámbito del Conjunto Histórico, que en todo caso requerirán Informe favorable de la Consejería de Cultura.

c) En el resto de inmuebles fuera del Conjunto Histórico a los que el PGOU cataloga con algún nivel de protección, en general no podrán ser objeto segregación salvo en los siguientes supuestos:

c1) Que se justifique en la Ficha de Catálogo correspondiente.

c2) Que en expediente específico que deberá ser sometido a Informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, se justifique en base a las siguientes argumentaciones:

- Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los 25 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.

- Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este PGOU, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

2. Agregación:

Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas que sustenten edificación protegida son los siguientes:

a) En el ámbito del Conjunto Histórico, hasta la aprobación definitiva del PEPCH, solamente se admiten agregaciones motivadas por el desarrollo de las actuaciones sistemáticas o asistemáticas del PGOU situadas en el dicho ámbito, que en todo caso requerirán Informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) En inmuebles protegidos fuera del ámbito del Conjunto Histórico:

- Las parcelas con cualquier grado de protección, no podrán agregarse, salvo para operaciones acreditadas de recuperación de la configuración parcelaria originaria del inmueble protegido, previo Informe favorable de la Consejería competente, cuando no estuviese contemplada dicha posibilidad en la Ficha de Catálogo.

Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. En inmuebles protegidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico, en general la alineación de vial, fondo edificable y alineaciones interiores, serán las existentes, no admitiéndose alteraciones hasta que tras la aprobación definitiva del PEPCH regule dichos parámetros, salvo las partes de la edificación no protegida, en que podrá reordenarse la edificabilidad existente.

2. En inmuebles protegidos situados fuera del Conjunto Histórico se aplicarán las siguientes reglas:

a) Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

b) Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección integral o global, serán los existentes. En edificios con protección parcial, se podrán variar éstos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afectan los valores que motivan la protección, para lo cual las posibles ampliaciones mediante nuevas crujeas, se separarán del inmueble protegido con un patio con un fondo y ancho mínimo de 2/3 de la altura o 4 metros si resultase inferior.

c) Edificabilidad: Para parcelas con inmuebles con los niveles de protección integral y global, salvo en los supuestos en los que se permita agregación o segregación, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección parcial se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con la superficie edificada que resulte de aplicar el criterio de separación de nuevas crujeas, del apartado b) anterior.

d) Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección parcial, en crujeas adicionales que según el apartado b) y las condiciones particulares de zona, sean admisibles, podrán alcanzar la altura reguladora establecida para dicha zona.

Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos.

1. En las edificaciones protegidas, se autorizan los usos permitidos en las condiciones particulares de zona en que se ubiquen, con las restricciones, en su caso, establecidas en el Capítulo 2 de este Título, en función del nivel de protección.

2. También la Ficha de Catálogo del inmueble podrá establecer restricciones o autorizaciones particulares, que por su mayor concreción a las características del inmueble, prevalecerán sobre las generales de estas NN.UU.J.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales de las condiciones generales de edificación (Título 9) y condiciones generales de usos (Título 10). No obstante deberán reunir las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente, y en condiciones de seguridad y salubridad, el uso para el que se pretenda rehabilitar.

b) La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

2. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resultara forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

a) Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

d) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

e) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

f) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

g) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros edificatorios a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 7.4.8 de estas NN.UU.

#### Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos.

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior y en particular cuando se trate de bienes inscritos en el CGPHA, las medidas necesarias requerirán la previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la LPHA.

### Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos

#### Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación.

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales del Capítulo 3 del Título 7, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa técnica de intervención más adecuada para la preservación del bien catalogado.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con las permitidas para el nivel de protección que le afecte.

d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra así como de las medianeras vistas, que deberán acabarse como otra fachada. En caso de intervención parcial, en toda la documentación gráfica se representará la zona de actuación en relación con el resto y se acreditará la coherencia entre ambas.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que abarque los dos edificios colindantes a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico desde los tramos de calle de aproximación al mismo y como mínimo de otros dos edificios adicionales a los anteriores. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico desde todos los frentes de la plaza.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

g) Descripción fotográfica del edificio existente.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

Artículo 12.1.15. Informe urbanístico previo.

Previamente a la solicitud de licencia que afecte a edificios catalogados o situados en Entorno de BIC, se recomienda a los propietarios solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico previo de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, acompañado de estudios previos o anteproyecto justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar. Dicho informe será emitido por la Comisión Municipal de Patrimonio regulada en el artículo 12.1.4.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnográfico y Elementos Especiales

#### Sección 1. Ámbito

Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles.

1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende al patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales catalogados en el término municipal, formando un área discontinua. Su situación se representa en los Planos de Protección y Catálogo pc.1 y pc.6, sin perjuicio de la superposición de la referencia de protección en otros Planos de Ordenación, para facilitar su aplicación.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección, cuya asignación se concreta tanto en las Fichas de Catálogo, y en los Planos pc.3 y pc.6.:

- Nivel A. Protección integral.

- Nivel B. Protección global.

- Nivel C. Protección parcial.

3. En el caso de elementos especiales, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

4. En el supuesto de inmuebles que sean contenedores de elementos funcionales de actividades de interés etnográfico, se identificarán dichos elementos de interés en la Ficha de Catálogo, estableciendo las condiciones de conservación, en especial en caso de actividades tradicionales abandonadas.

#### Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A)

Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación.

1. El «nivel de protección integral» es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos.

2. Dentro de este nivel de protección integral, a los inmuebles ya declarados Bien de Interés Cultural e incluidos en el CGPHA, así como a los que desde el Catálogo se propone la incoación de expediente y/o pudieran

declararse o incluirse en el futuro, les serán aplicables con carácter prevalente las condiciones de protección derivadas de dicho régimen, que por su carácter supramunicipal y de ordenación estructural, se regulan en el Capítulo 8 del Título 5 de estas NN.UU.

3. Los elementos especiales o singulares relacionados como tales en el Catálogo, en general tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

#### Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2 a 9.1.5 y 12.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original y en los términos regulados en el apartado 1.4 del artículo 12.1.6.
- g) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
- h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. En «elementos especiales», por su propia naturaleza, sólo se permiten las obras enumeradas en los puntos a), b), c) y d), del apartado 1 de este artículo.

3. Las obras específicas dispuestas y/o recomendadas para cada inmueble, dentro de los tipos de obras permitidos, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

4. Los edificios no protegidos situados en parcelas con inmuebles con protección A integral que se identifican en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc.7, salvo que el PGOU los declare expresa o tácitamente «fuera de ordenación», podrán ser objeto, aparte de los tipos de obras enumerados en el anterior apartado 1, a los siguientes:

- a) Reforma parcial y general.
- b) Demolición.
- c) Nueva edificación con la misma volumetría y superficie edificada preexistente, sin perjuicio de ligero reajuste de alineaciones interiores, en función del grado de protección de los patios, que se regula en el apartado 5 de este artículo.
- d) En la Ficha de Catálogo o bien como resultado del estudio detallado del inmueble en el Proyecto de Conservación, se podrá valorar la conveniencia de que toda o parte de la volumetría de la edificación no protegida no sea reconstruida, en orden a la mejora de la percepción o puesta en valor de la edificación protegida. En el caso de que la disminución de superficie edificada no pueda ser compensada mediante el reajuste de alineaciones permitido en el espacio libre o dentro de la altura reguladora, prevalecerá en todo caso el criterio de mejora de las condiciones de la edificación protegida.

5. Se prohíben expresamente los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo se prohíbe la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Centro Histórico e inmuebles con protección integral, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual.

7. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

#### Artículo 12.2.4. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

## Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B)

## Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación.

El «nivel de protección global» es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

## Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección global, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

- a) Conservación y mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Acondicionamiento.
- d) Restauración.
- e) Reforma menor.
- f) Reforma parcial.

g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio y en los términos regulados en el apartado 1.4 del artículo 12.1.6.

h) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.

i) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 12.1.6.

j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, dentro de los tipos de obras permitidos, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en caso necesario, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación protegida existente: Fachadas, patio principal, jardines (si por su interés consta en la Ficha de Catálogo), posición de la escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble, volumetría de la cubierta y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales en la configuración tipológica.

3. Se limitarán al máximo los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble sin canalización, antenas vistas desde espacio público, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo, respecto a la publicidad exterior y paneles informativos se aplicarán los criterios del Capítulo 3 del presente Título 12 u Ordenanza Especial en su caso.

6. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

## Artículo 12.2.7. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología «casa», se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m<sup>2</sup>, se admite la transformación a plurifamiliar, con un núm. máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 50, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2). El cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar en todo caso deberá ser compatible con la conservación de los elementos de valor reseñados en la Ficha de Catálogo.

- Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.

- Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

## Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C)

## Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación.

El «nivel de protección parcial» es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, fundamentales en la percepción del Centro Histórico, o bien tratarse de valores patrimoniales claramente localizados en un ámbito «parcial» del inmueble.

## Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2 a 9.1.5 y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.

b) Consolidación.

c) Acondicionamiento.

d) Restauración.

e) Reforma menor.

f) Reforma parcial.

g) Reforma general.

h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos parciales del inmueble que se indiquen en Catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección

h) Reconstrucción.

i) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 12.1.6.

j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.

k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

3. Se limitarán al máximo los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble sin canalización, antenas vistas desde espacio público, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo, respecto a la publicidad exterior y paneles informativos se aplicarán los criterios del artículo 7.4.4 u Ordenanza Especial en su caso.

## Artículo 12.2.10. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología «casa», se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m<sup>2</sup>, se admite la transformación a plurifamiliar, con un núm. máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 50, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2). El cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar en todo caso deberá ser compatible con la conservación de los elementos de valor reseñados en la Ficha de Catálogo.

- Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.

- Industrial en la categoría de talleres artesanales.

- Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

## Sección 5. Condiciones específicas del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado disperso en el medio rural

## Artículo 12.2.11. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las condiciones de esta Sección se refiere al patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado que se encuentra disperso en el medio rural y, en el que, aparte de las determinaciones de las Secciones 2 a 4 anteriores que proceda aplicar en función de su nivel de catalogación, se aplicarán las de



la presente sección a efectos de evitar la contaminación visual o perceptiva del inmueble en el entorno rural en el que se inserta.

#### Artículo 12.2.12. Identificación de los inmuebles catalogados.

1. La situación en el término municipal del patrimonio arquitectónico y etnográfico disperso en el medio rural se identifica en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc.3.
2. El emplazamiento de la edificación protegida y elementos especiales asociados en su caso, en el contexto con otras posibles edificaciones no protegidas, se determina en las Fichas individualizadas de Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico del medio rural.

#### Artículo 12.2.13. Régimen de los inmuebles catalogados en el medio rural.

1. Salvo que hayan sido sometidos a reciente rehabilitación y esté acreditada licencia, en general, en aplicación del apartado 3 del artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el patrimonio en el medio rural estará sometido al régimen de la edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se asimilarán a las edificaciones con licencia urbanística, ajustadas a la ordenación territorial y urbanística constituida por el planeamiento general vigente, siempre que sigan manteniendo el uso originario o posteriormente autorizado o compatible con dicho planeamiento.
2. Los edificios, construcciones o elementos no protegidos en la Ficha de Catálogo correspondiente, estarán sometidos al régimen general de cualquiera de los supuestos previstos para las edificaciones aisladas en el citado Decreto 2/2012.
3. En general las obras de rehabilitación de edificios protegidos en el medio rural que no impliquen cambio de uso están sometidas solo a licencia municipal.
4. Las actuaciones que impliquen ampliación y/o cambio de uso están sometidas al régimen general de las edificaciones en suelo no urbanizable establecidas en las presentes NN.UU. y precisarán, en los supuestos así regulados, de la previa tramitación de Plan Especial o de Proyecto de Actuación. En todo caso deberá realizarse con carácter previo a redacción del Proyecto Técnico o, en su caso, del Plan Especial o Proyecto de Actuación, una Propuesta de Intervención a la Administración Municipal que valore la idoneidad de las relaciones formales y volumétricas entre la edificación histórica protegida, sus ampliaciones, así como la adecuación del conjunto final al entorno en que se insertan, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 12.2.16.

#### Artículo 12.2.14. Tipos de obras permitidas.

1. Los tipos de obras permitidas en edificios catalogados en medio rural serán, en función del nivel de protección, los establecidos para los edificios del mismo nivel en el medio urbano y que se detallan en los artículos siguientes:
  - a) Edificios de Nivel A integral de protección: Los tipos de obras que se enumeran en el artículo 12.2.3 de las presentes NN.UU.
  - b) Edificios de Nivel B global de protección: Los tipos de obras que se enumeran en el artículo 12.2.6. de las presentes NN.UU.
  - c) Edificios de Nivel C parcial de protección: Los tipos de obras que se enumeran en el artículo 12.2.9. de las presentes NN.UU.

#### Artículo 12.2.15. Condiciones de parcelación.

1. Los Planos de Protección y Catálogo del PGOU a escala de término municipal (pc.3) integran en su cartografía base el Catastro de Rústica en el momento de la redacción. Las edificaciones rurales catalogadas han estado ligadas históricamente a explotaciones de determinada extensión y naturaleza. Es objetivo del PGOU, establecer determinaciones de parcelación que eviten la descontextualización de las edificaciones protegidas o que puedan mermar su identidad
2. A los efectos expuestos en el apartado 1 anterior, con independencia de las normas menos restrictivas que pudieran establecer las NN.UU. del planeamiento general, no se permiten las segregaciones de fincas rústicas que contengan inmuebles protegidos de los tipos «haciendas» y «cortijos», que incurran en los siguientes supuestos:
  - a) Que las edificaciones protegidas con nivel A o B queden insertas en parcelas de tamaño inferior a 5 ha.
  - b) Que las edificaciones protegidas con nivel C queden insertas en una superficie inferior a 2,5 ha.En las parcelaciones en las que se incurra en dichos supuestos deberá solicitarse licencia de parcelación y aportarse la documentación complementaria que acredite que queda garantizada la inserción de la edificación protegida en una parcela y entorno del tamaño adecuado para la contextualización de la misma.

Artículo 12.2.16. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural.

1. Cualquier intervención de edificación, vallados, infraestructuras, movimiento de tierras y de supresión o implantación de nueva vegetación, situados en el campo visual entre las carreteras y caminos de acceso a los bienes catalogados dispersos en el medio rural, deberá justificar:

- Si la actuación está a menos de 300 metros del mismo, que se ha seleccionado la alternativa de implantación de menor afección visual desde la secuencia de aproximación al edificio catalogado por las carreteras o caminos de acceso al mismo.

- Si la situación está a menos de 200 metros del bien catalogado, en ningún caso se interpondrán edificaciones e infraestructuras en el eje de visión de la secuencia de aproximación del mismo a través de los accesos. Las transformaciones de arbolado, deberán justificar que mejoran las condiciones de percepción del inmueble en su inserción en el paisaje.

2. Las ampliaciones que afecten a los edificios catalogados en que se permita esta intervención deberán acreditar que el resultado final permite seguir reconociendo la volumetría originaria desde la secuencia de acceso, debiendo situarse los volúmenes nuevos preferentemente en plano trasero en relación a los accesos. En caso de situarse en el mismo plano se justificará expresamente la armonización entre el edificio catalogado y su ampliación, procurando que queden claramente diferenciados.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones de protección de los espacios y paisaje urbanos en el Centro Histórico

##### Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos en entornos de inmuebles BIC

Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La protección de los espacios urbanos de los «entornos de BIC» delimitados por el Plano pc.6, tiene por objeto proteger el contexto inmediato de los inmuebles BIC. Hasta la aprobación definitiva del PEPCH, y si éste optase por definir la ordenación de dichos entornos con el nivel de detalle suficiente indicado en el artículo 40.2 de la LPHA para permitir la delegación de competencias al municipio en dichos ámbitos, en cumplimiento del artículo 33 de la LPHA, la realización de cualquier actuación que implique cambios o modificaciones en estos ámbitos precisará de la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:

a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.

b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el caso del Centro Histórico.

3. En todo caso en los entornos BIC, la demolición de edificios, requerirá autorización previa de la Consejería de Cultura, de acuerdo con el artículo 38 de la LPHA.

Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados del entorno de inmuebles BIC.

1. Intervención en los edificios que delimitan el espacio: La delimitación de los entornos de inmuebles BIC afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.

2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica de lo proyectado en la percepción del inmueble BIC, seleccionando las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, en su caso.

b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

- Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.

- Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio entorno de BIC.

- Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A, B o C de protección.

- Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.

- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.

- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos dentro de entornos BIC, así como en espacios urbanos catalogados.

1. En los espacios urbanos de entornos BIC se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto de los espacios urbanos que conforman el entorno BIC. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto en los artículos 8.4.3 y 8.4.4 de estas NN.UU. para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo.

2. Las intervenciones en espacios urbanos de entornos BIC se ajustarán a los siguientes criterios:

- Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en el Plano de Ordenación o.11.

- En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.

- El arbolado de los espacios urbanos está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.

3. Protección transitoria de espacios urbanos hasta la aprobación definitiva del PEPCH:

3.1. Identificación: Con carácter cautelar y transitorio hasta la aprobación definitiva del PEPCH que, como resultado de un análisis más detallado propio de su escala, pudiera establecer otros criterios de protección de espacios urbanos, el PGOU establece la siguiente categorización de protección que se delimita espacialmente en el Plano de Protección y Catálogo núm. pc.8:

a) Espacios públicos con protección transitoria por el PGOU hasta la aprobación definitiva del PEPCH:

- Grado A: Espacio público de interés monumental.

- Grado B: Espacio público de interés tradicional.

- Grado C: Espacio público de interés paisajístico.

b) Integración transitoria de espacios públicos protegidos por el Planeamiento general anterior (PGOU-2001 + AdP-2010):

- Grado B: Espacio público de interés ambiental.

3.2. Régimen de protección transitorio hasta la aprobación definitiva del PEPCH:

a) Los espacios públicos de interés monumental (Grado A): Estarán sometidos al siguiente régimen:

- Intervención en edificios no catalogados que conforman el espacio público: Estarán sometidos a las mismas condiciones establecidas en el artículo 12.3.2 para entorno de inmuebles BIC.

- Intervención en reurbanización de red viaria y espacios libres: Estarán sometidos al mismo régimen de los apartados 1 y 2 de este artículo para espacios urbanos dentro de entornos de inmuebles BIC.

b) Espacios públicos de interés tradicional, paisajístico y ambiental (Grados B y C): Estarán sometidos al siguiente régimen de protección:

- La intervención en edificios no catalogados: Estarán sometidos a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 12.3.2.

- La intervención en reurbanización de red viaria y espacios libres: Se actuará mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias para el conjunto del espacio e integrando especialmente los criterios específicos para la urbanización del Centro Histórico que se establecen en el Capítulo 5 del Título 11, y a ser posible, enmarcadas en unas Ordenanzas o Pliegos de Prescripciones específicos para este ámbito y que sea sometido a Informe de la Consejería competente en materia de Cultura.

## Sección 2. Protección del paisaje urbano

Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano.

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PGOU se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales de eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

2. Por el Ayuntamiento se podrá promulgar una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolas, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier

elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Centro Histórico y su entorno.

3. Insertado en el contenido del PEPCH o de forma independiente, en cumplimiento de la Disposición transitoria tercera de la LPHA, el Ayuntamiento deberá elaborar un «Plan de descontaminación visual o perceptiva», que deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Sin perjuicio de la regulación detallada de esta temática mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, referentes a:

- a) Regulación de la publicidad exterior.
- b) Conservación de elementos o paramentos visibles.

#### Artículo 12.3.5. Publicidad exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área de Centro Histórico, quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas: Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de 60 centímetros.

b) Muestras o rótulos: Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de 60 centímetros.

c) Banderolas: Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 60 centímetros y un vuelo saliente máximo de 75 cm. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de 3 centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de 25 x 25 centímetros. No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de 60 centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a 50 centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 25 centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel A, con la excepción de los paneles informativos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 12.2.3. En los edificios catalogados con los niveles B y C, se aplicarán las siguientes condiciones:

- No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.

- Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.

5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se quedan prohibidas, salvo si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

6. En los entornos de BIC, se establecerán, dentro de las dimensiones fijadas, unos parámetros homogéneos de diseño muestras y banderolas aprobados por el Ayuntamiento y, en tanto sean aprobados, se aplicarán supletoriamente las mismas limitaciones que en los inmuebles protegidos con niveles B y C.

7. Expresamente se prohíbe en los ámbitos definidos como Centro Histórico CH y Entorno de Centro Histórico ECH:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

8. En el ámbito del Centro Histórico CH y Entorno de Centro Histórico ECH, el PEPCH en función de la escala de detalle de su ordenación, podrá sustituir o desarrollar el régimen previsto en el presente artículo, para la totalidad del ámbito o por áreas homogéneas.

Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés patrimonial, turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el PGOU en los siguientes supuestos:

a) Fachadas o medianeras visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estos paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la adecuación de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene, o eliminación de construcciones precarias.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

### Sección 3. Condiciones estéticas particulares y de protección de la tipología tradicional del Centro Histórico

Artículo 12.3.7. Definición y condiciones generales.

1. Las determinaciones de la presente Sección podrán desarrollarse o sustituirse por las Normas Urbanísticas del PEPCH.

2. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencias urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad como bien cultural a custodiar. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

3. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción del conjunto histórico deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

4. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del conjunto. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se configure la imagen cultural heredada.

5. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, ni en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos de las calles o aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

6. Las determinaciones o condiciones a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 12.3.8. Fachadas.

1. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología dominante de la zona y función del edificio, quede integrado en el entorno en que se ubica.

2. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificación objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4. En las obras que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada en los términos previstos en artículo 12.3.9.1.

5. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona. Las fachadas se construirán perfectamente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, así como que no puedan desprenderse sus revestimientos.

6. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

7. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir, la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

8. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos. En las plantas bajas comerciales se consentirá, no obstante, con los requisitos del punto 5 de este artículo.

9. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada y sin romper sus cerramientos de fábrica.

10. No se autorizará la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, en el plano de fachada exterior, salvo que se cumpla lo indicado en el punto 9.

11. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior no podrán tener salida a fachada de 3 metros sobre el nivel de la acera.

12. Todos los paramentos medianeros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

13. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

#### Artículo 12.3.9. Huecos y paramentos.

1. Huecos y paramentos. Las fachadas deberán componer los huecos de las plantas bajas con los del resto de los elementos, no aceptándose reducciones de las jambas o machones en la planta baja superior al 50% de la anchura de los de las plantas superiores.

2. Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a la estructura de muros de cargas.

3. Los machones contiguos a las medianerías serán al menos de la misma anchura que la de los huecos que la limitan.

#### Artículo 12.3.10. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán preferentemente de teja, con inclinaciones entre el 30% y el 40%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

2. El alero máximo será de 30 cm.

#### Artículo 12.3.11. Balcones y cierros tradicionales.

1. Los balcones se permiten con una longitud máxima de 1,6 metros y sobresaldrán del plano de fachada 0,6 metros como máximo.

2. Los cierros tradicionales en planta alta, tendrán una longitud máxima de 1,40 metros y sobresaldrán del plano de fachada 40 centímetros como máximo. En planta baja sobresaldrán como máximo 25 centímetros, condicionado a que sea viable la accesibilidad en el acerado afectado.

#### Artículo 12.3.12. Anuncios.

1. Anuncios: Hasta la aprobación definitiva del PEPCH, se ajustarán a las condiciones generales de protección del paisaje urbano que se establecen en los artículos 12.3.4 a 12.3.6 de estas NN.UU. y a las siguientes:

2. Limitaciones de publicidad exterior. Se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas, cercas y mobiliario urbano.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico, salvo autorización expresa municipal.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

3. Sólo se permitirá, previa licencia, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a) Anuncios paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio propiedad del anunciante, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta de los forjados, ni por encima de la planta primera; con una altura máxima de 0,50 m y longitud máxima del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, no sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 15 cm en todos los casos.

b) Las placas de identificación en las jambas de los portales o en su macizo inmediato, tendrán unas dimensiones máximas de 25 x 25 cm.

c) Los anuncios comerciales en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas, o macizos de la edificación.

d) Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderola, igualmente en edificios o comercios propiedad del anunciante; tendrán una altura máxima de 0,75 m sobre el plano de fachada, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m, sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

e) En los locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

Quedan prohibidos los anuncios de plásticos en colores estridentes y con luces intermitentes.

4. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados, ni estén en la zona visual de los monumentos declarados o de los conjuntos menores catalogados para no impedir su contemplación, y solamente durante el período máximo que duren tales obras, según la concesión de las licencias de los mismos; así como la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

5. Sobre los edificios catalogados de cualquier categoría se aplicará lo dispuesto en el artículo 12.3.5. Durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se permitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra; así como las placas conmemorativas que honran el edificio o que lo describen.

6. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

7. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento, que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

9. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

#### Artículo 12.3.13. Elementos superpuestos de fachada.

Se sustituirán las instalaciones aéreas superpuestas en fachada de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas cuando sea viable, o bien se realizarán soluciones de ocultamiento del trazado en fachadas.

#### Artículo 12.3.14. Puertas de garaje.

1. En edificios de uso residencial las fachadas deberán componer los huecos de garaje con los del resto de los elementos, intentando no concentrar en un solo hueco, tanto el acceso de usuarios como el de coches,

salvo que la fachada sea inferior a 6 metros. La dimensión máxima de la puerta será de 2,80 m. Deberá ser tratado como unos elementos más de la fachada y no admitirá puertas metálicas.

2. No se admite la apertura de puertas de garaje en los siguientes casos:

- a) Cuando el edificio sea de protección integral.
- b) En cualquier grado de protección cuando la fachada este catalogada.

12.3.15. Elementos permitidos en fachada.

1. En fachada se permiten los siguientes elementos:

a) Cerramientos:

- Barandillas metálicas.
- Buhardillas.
- Balcones.
- Cierros.
- Recercado de huecos con guardapolvos.
- Antepechos tradicionales.
- Cornisas.
- Impostas.

b) Fachadas:

- Enfoscados y pintados en color blanco, salvo que se justifique la idoneidad de otro color por razones históricas.

- Encaladas.

- Zócalo y recercado de huecos de materiales pétreos, mármol o granito, propio de los existentes en la zona.

c) Otros:

- Hornacinas.
- Elementos decorativos diversos de las edificaciones colindantes.

## TÍTULO 13

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada.

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas, cuya ordenación tiene el carácter de «pormenorizada» en el PGOU.

Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano consolidado (SUrc), así como en el suelo urbano no consolidado (SURnc) que se ordena pormenorizadamente, sin perjuicio en éste último de la modificación de las mismas en su ámbito a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o Plan Parcial que, dentro de su capacidad operativa y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzca los ajustes de la Ordenanza establecida más adecuados a los objetivos de ordenación del área.

2. En las Unidades y Sectores de suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado en los que no se establece ordenación pormenorizada directa por este PGOU, en su planeamiento de desarrollo, serán de aplicación preferente, cuando así se establezca en la Ficha de Normativa de la Parte C de estas NN.UU., las Ordenanzas de entre las reguladas en este Título, más acordes con los objetivos del PGOU para dichos ámbitos, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes a la fase de ordenación pormenorizada del Sector o Unidad, en especial en la distribución de la superficie edificable total y número de viviendas asignadas al mismo, que no necesariamente coincidirá con la que resultaría de aplicar los índices de edificabilidad neta de las presentes Ordenanzas a las manzanas o parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada.

3. No obstante la remisión desde el PGOU al planeamiento de desarrollo para la adopción de los parámetros de ordenación pormenorizada más adecuados, adoptando las directrices de ordenanza recomendadas, en su caso; dicho planeamiento de desarrollo, adoptará las normas generales de usos, de edificación y de urbanización del PGOU, de los Títulos 9, 10 y 11 de estas NN.UU., bastando la mera remisión en sus Ordenanzas Reguladoras, debiendo justificarse expresamente cualquier excepcionalidad a dichas normas.



4. En los supuestos en los que en los Planos de Ordenación o.6 y o.7 se establece una calificación pormenorizada sometida a Estudio de Detalle exclusivamente para ordenar volúmenes, el trazado del viario local secundario y la localización del suelo dotacional público, será dicho Estudio de Detalle el que distribuya la superficie edificada total asignada al ámbito, prevaleciendo dicha asignación sobre los parámetros específicos de ocupación, altura e índices de edificabilidad neta de cada Ordenanza, que operarán en todo caso como máximos, en estos supuestos se añade una «d» como variante de la Ordenanza («IAd», «EUd», «Pid»).

Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior.

Es objeto de las presentes NN.UU. formalizar un documento unitario e integrador, respecto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo formulados durante el planeamiento general anterior, por lo que en la calificación de dichos ámbitos, se les ha asignado la zona y subzona más adecuada para formalizar dicha integración, o bien se remite a la ordenación literal del Plan Parcial o Especial, mediante la calificación de «Planeamiento Incorporado Pi-núm.», e indicando, en su caso, las innovaciones que introduce el PGOU respecto al citado planeamiento que se incorpora.

Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.

Las normas de ordenación pormenorizada referentes a protección del patrimonio histórico catalogado reguladas en el Título 12, prevalecen sobre las del presente Título. Prevalecen igualmente las de ordenación estructural de cualquier tipo y en particular las específicamente «superpuestas», en razón del régimen de legislación y planificación sectorial integrado, en coherencia con el régimen general interpretativo de las presentes NN.UU.

Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas

1. El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados pormenorizadamente, y de la coherencia con la regulación del planeamiento anterior, establece las siguientes Zonas de Ordenanza, identificadas en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.:

- a) Zona Centro Histórico (CH).
- b) Zona Borde de Centro Histórico (BCH).
- b) Zona Intensiva con Alineación (IA)).
- c) Zona Extensiva unifamiliar (EU).
- d) Zona Abierta Plurifamiliar (AP).
- d) Zona Terciario y Servicios (T).
- e) Zona Industrial (I).
- f) Zonas de Equipamiento y Servicios Urbanos.
- g) Zona de Planeamiento Incorporado (Pi)

2. En los Capítulos siguientes se establecen las condiciones particulares de integración de condiciones de uso y de edificación para las Zonas de Ordenanza enumeradas.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones particulares de la zona Centro Histórico (CH)

Artículo 13.2.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Centro Histórico comprende las manzanas del núcleo urbano que constituyen el origen del mismo desde el asentamiento prehistórico y romano del recinto intramuros, y la expansión extramuros desde la época medieval, moderna y contemporánea de la ciudad histórica. Desde el punto de vista administrativo, el ámbito se ajusta literalmente al Conjunto Histórico declarado BIC mediante Decreto 14/1985, de 22 de enero.

2. El ámbito es el identificado como zona «Centro Histórico CH» y su variante «Centro Histórico Castillo CHb» en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.

3. El presente Capítulo tiene por objeto la regulación transitoria de las condiciones de uso y de edificación hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), previsto en desarrollo del presente PGOU y de la legislación de patrimonio, en coherencia con la declaración del BIC. Las condiciones reguladas en el presente Capítulo tienen por tanto un objetivo cautelar, estableciendo las disposiciones necesarias para la adecuada protección del ámbito del Conjunto Histórico hasta el establecimiento por el PEPCH del régimen definitivo de protección, catalogación y condiciones de edificación en su ámbito territorial. Estas ordenanzas de carácter transitorio, se asientan en los siguientes criterios:

a) Asegurar que en los edificios, o en la parte de los mismos, ya protegidos por el PGOU-2001 cuyo régimen se mantiene, así como en la ampliación de inmuebles protegidos establecida por el presente PGOU, las únicas intervenciones admisibles sean las relacionadas con la conservación y rehabilitación.

b) Asumir en su mayor parte el resto de contenidos de las ordenanzas del PGOU-2001, para su aplicación a aquellas parcelas en las que no se localicen edificaciones protegidas a las que se refiere el anterior párrafo a).

De acuerdo con dichos criterios, el ámbito del «Centro Histórico» queda diferenciado en dos subzonas:

a) Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual, identificadas en el Plano de Protección y Catálogo pc.6; o bien condicionadas por situarse en los entornos de inmuebles declarados BIC que se identifican en dicho plano pc.6.

b) Parcelas con edificaciones sin valores patrimoniales específicos, o sin edificar, identificadas en el Plano de Protección y Catálogo pc.6, como resto de parcelas del ámbito del Conjunto Histórico en las que no se identifica protección alguna.

Artículo 13.2.2. Condiciones para las parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual.

1. Las parcelas con edificaciones con valor patrimonial protegido se incluyen en la relación de las Tablas 5 y 6 de la Relación General de bienes catalogados o protegidos del Documento III-B Fichas de Catálogo, así como su delimitación en el Plano de Protección y Catálogo pc.6.

2. Las intervenciones sobre los inmuebles identificados en el apartado 1 de este artículo se ajustarán a las condiciones del Título 12 de las presentes NN.UU., en función del nivel de protección asignado. En el supuesto de inmuebles BIC o incluidos en el CGPHA, e inmuebles sin protección individual incluidos en entornos de inmuebles BIC, se ajustarán con carácter prevalente a lo dispuesto en el Título 12, a las determinaciones de ordenación estructural y régimen de autorización del Capítulo 8 del Título 5 de las presentes NN.UU.

3. Las demoliciones de edificios no catalogados situados en entorno de inmuebles BIC, de acuerdo con el artículo 38 de la LPHA, requieren autorización previa de la Consejería de Cultura. En el resto del Conjunto Histórico, no incluido en entornos de inmuebles BIC, tras la aprobación definitiva del PEPCH, podrá delegarse al Ayuntamiento la competencia para autorizar demoliciones de inmuebles no inscritos en el CGPHA.

Artículo 13.2.3. Condiciones para las parcelas con edificaciones sin valor patrimonial, o sin edificaciones.

1. Las parcelas con edificaciones sin valores patrimoniales individuales o sin edificar, se ajustarán a las condiciones de los artículos siguientes de este Capítulo, con las salvedades y condiciones de los apartados de este artículo.

2. En las parcelas sin valor patrimonial específico se admiten, con carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del PEPCH, las siguientes intervenciones:

a) En las parcelas sin edificar: Una vez hayan alcanzado la condición de solar, se admiten las obras de nueva planta, en las condiciones de los artículos siguientes.

b) En las parcelas con edificaciones existentes que representan sustituciones recientes, acreditado en el expediente en que se solicite Informe a la Consejería competente en materia de Cultura: Sin perjuicio de fomentarse la rehabilitación, se permiten intervenciones de cualquier clase, con sujeción a lo establecido en los artículos siguientes y sin que el resultado final suponga un mayor volumen edificable que el existente a la entrada en vigor del presente PGOU.

c) En las parcelas con construcciones que sin presentar valores patrimoniales individuales, mantienen los invariantes y pautas constructivas tradicionales del Centro Histórico acreditado en el expediente en que se solicite Informe a la Consejería competente en materia de Cultura: Las de rehabilitación, y de forma excepcional y sólo en el caso de expresa declaración de ruina, las de demolición y nueva planta, de acuerdo con las condiciones generales de este Capítulo. Desde el PGOU se adscriben a este grupo todas las edificaciones no protegidas individualmente dentro del ámbito del Conjunto Histórico con una antigüedad superior a 50 años, debiendo acreditarse en el expediente cuando edificaciones con antigüedad superior a 50 años, no respondan a las pautas constructivas tradicionales, que es objetivo del PGOU preservar con carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del PEPCH.

d) En todo caso, para los supuestos de los apartados b) y c) anteriores, en aplicación del artículo 38 de la LPHA, las demoliciones se consideran excepcionales y, hasta la aprobación del PEPCH, necesitarán de autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Condiciones específicas para la subzona identificada CH-b:

a) Delimitación: La establecida en los Planos de Ordenación o.6 y o.7: Comprende las parcelas identificadas con esta calificación CH-b próximas al promontorio del Castillo.

b) Si bien a las edificaciones existentes no se les adscribe valor patrimonial individual, su situación en la parte alta de la C/ Cuesta del Castillo, y los efectos que tendría en la silueta del paisaje urbano cualquier alteración volumétrica o compositiva de fachadas, unido a situarse en «Zona A, Área de máximo interés arqueológico», motiva el establecimiento de las siguientes limitaciones de condiciones de edificación hasta la aprobación definitiva del PEPCH:

- La superficie edificada admitida será estrictamente la existente, con mantenimiento de volumetría de cubierta y huecos de fachada. Sólo se admiten obras de rehabilitación de la edificación existente.
- Cualquier intervención en el subsuelo estará condicionada a los resultados de la actividad arqueológica preventiva que se regula en el Capítulo 9 del Título 5 de las presentes NN.UU.

Artículo 13.2.4. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado (D) de esta zona es el «residencial». No obstante se establece la ordenanza CH en enclaves aislados calificados como sistemas de equipamientos y servicios públicos, o dotaciones privadas, a efectos de determinar que dichos usos dotacionales están sometidos a las «condiciones de edificación» del «Centro Histórico».

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir de forma mayoritaria o íntegra al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo. En los casos en los que se indica la regulación entre corchetes [ ], se determina que se consideran ajustados transitoriamente al PGOU dichos usos cuando estén ya implantados, posibilitando ampliamente la conservación y rehabilitación de los edificios que los acogen, pero la posibilidad de nuevas implantaciones de dichos usos compatibles o alternativos, se condiciona por el presente PGOU a parcelas del tamaño mínimo que se regula, y se delega a la ordenación del PEPCH, que es el instrumento que debe valorar con precisión si la transformación, general o por zonas de ordenanza, es compatible con los valores patrimoniales.

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	CH, CHb
Vivienda unifamiliar:	D
Vivienda bifamiliar:	C
Agrupación de viviendas unifamiliares:	[C]
Vivienda plurifamiliar:	[C]
Alojamiento colectivo:	C
Comercio minorista:	C
Oficinas:	A
Hospedaje:	A
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C
Recreativo tipos d4, d5:	C
Industrias agroalimentarias tradicionales tipo: a1-b)	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	C
Educativo:	C
SIPS:	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento en sótano o p. baja (condicionado a protección arqueológica)	C
Aparcamiento exclusivo	A

3. En los supuestos de edificios catalogados, o que por estar incluidos en espacios catalogados o entornos de BIC, solamente se admiten obras de rehabilitación, se podrá implantar el uso de vivienda bifamiliar o plurifamiliar en las mismas condiciones previstas para los edificios catalogados B o C, en los artículos 12.2.7 y 12.2.10.

4. En parcelas de la zona CH, de superficie de hasta 150 m<sup>2</sup>, del uso «vivienda» sólo se admite en las categorías de «vivienda unifamiliar» y «bifamiliar». A partir de superficie de parcela superior a 150 m<sup>2</sup> se admite el uso de vivienda plurifamiliar. En éste último caso las viviendas podrán ser «interiores», siempre que sus estancias den frente a espacios interiores de las características reguladas en el artículo 10.2.4. de las presentes NN.UU.

#### Artículo 13.2.3. Condiciones de parcelación.

1. Unidad máxima de actuación edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.

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

3. Condiciones de segregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En el resto de parcelas del Centro Histórico no afectadas por ámbitos de desarrollo sistemático o asistemático del PGOU, no se admiten segregaciones hasta que la aprobación definitiva del PEPCH regule los supuestos en los que la segregación es compatible con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico.

4. Condiciones de agregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En el resto de parcelas del Centro Histórico no afectadas por ámbitos de desarrollo sistemático o asistemático del PGOU, no se admiten agregaciones hasta que la aprobación definitiva del PEPCH regule los supuestos en los que la segregación es compatible con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico.

5. En los supuestos de parcelas incluidas en ámbitos sistemáticos o asistemáticos de desarrollo del PGOU dentro del Conjunto Histórico, las parcelaciones y segregaciones que requieran precisarán de Informe de la Consejería de Cultura. En el supuesto de actuaciones sistemáticas, los valores mínimos de tamaño de parcela serán:

- Superficie: 90 m<sup>2</sup>.

- Ancho de fachada: 5 m.

#### Artículo 13.2.4. Condiciones de edificación.

1. Tipología edificatoria permitida: Sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos, ni en plantas baja ni alta, y viene definidas en los Planos de Ordenación o.6, o.7 y o.8.

2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante:

a) La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable.

Este se calculará al aplicar la proporción de 1/6 al fondo que posea la parcela catastral existente.

b) Si la edificación se organiza alrededor de patios tradicionales, se permitirá superar el fondo máximo edificable, hasta los linderos traseros de parcela, siempre que la ocupación máxima de la parcela no exceda del 85% o los patios mantengan una superficie igual o superior a la del retranqueo que corresponde al aplicar el punto 1. En las parcelas de esta zona cuyo lindero trasero delimita el espacio libre del «Mirador de la Peña», se permitirá en todos los casos una ocupación del 85%.

3. En las parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 15 metros deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciada, con accesos independientes, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados, correspondiéndose dicha fragmentación a la fachada media existente en dicha calle.

4. En los edificios existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán las condiciones de edificación que posean inicialmente, salvo los elementos que se encuentren fuera de ordenación que deberán ser suprimidos.

5. Los sistemas locales de equipamientos ubicados en esta zona, podrán adosar la edificación a los linderos traseros.

6. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical, se permitirán en planta baja, construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc., siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas para patios de luces.

#### Artículo 13.2.5. Separación a linderos.

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, se prohíben la separación a linderos laterales, proponiéndose tan solo separación a linderos traseros.

2. La edificación se separará del lindero trasero 1/6 del fondo existente en la parcela catastral, quedando exentas de este retranqueo si la edificación se organiza alrededor de patios tradicionales, y las superficies de éstos patios se corresponde con la del retranqueo obligatorio.

3. La dimensión mínima del retranqueo trasero será de 3,00 m, no siendo obligatorio en parcelas con fondo inferior o igual a 18 m, que resolverán su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

4. En el retranqueo planteado se podrán realizar construcciones auxiliares en planta baja siempre que cumplan los requisitos expuestos en el punto 6, de las condiciones de edificación.

Artículo 13.2.6. Alturas de la edificación.

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en el Plano de Ordenación o.8., variando entre 2 y 4 plantas (incluida la planta baja), según calle y la edificación existente. Las alturas máximas son las siguientes (altura de cornisa medida según la cara superior del último forjado):

- PB + 1: Altura máxima 7,50 m.
- PB + 2: Altura máxima 10,50 m.
- PB + 3: Altura máxima 14,00 m.

En las parcelas de esta zona cuyo lindero trasero delimita el espacio libre del «Mirador de la Peña», podrán autorizarse hasta cuatro plantas siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

1.º Deberá quedar resuelta la adecuación al entorno, así como la consolidación del barranco con la edificación.

2.º La edificación no podrá elevarse por encima de la cota natural del terreno en su punto más elevado.

3.º La tercera y cuarta planta deberán tener un retranqueo escalonado que tendrá que ser como mínimo 1/3 del fondo de la parcela o 4,00 metros si dicha relación fuese inferior a esta cantidad.

4.º Por encima de la altura reguladora no se permitirá ninguna construcción, ni tan siquiera la colocación de los elementos técnicos de las instalaciones.

En los casos en los que el barranco posea una altura igual o inferior a 7 metros, las ordenanzas a aplicar serán las genéricas para esta zona de Centro Histórico CH.

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

3. En caso de parcelas en esquinas a calles con diferentes alturas de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

4. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m., de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de la línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40º con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura mínima de 1,20 m., si son opacos y 1,80 m., si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m., de altura mínima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.).

g) Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

-En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

-La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

-En todos los elementos permitidos por encima de la altura máxima, deberá quedar resuelta su adecuación al entorno mediante su justificación en el documento de proyecto.

5. Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas:

	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Planta Baja	4,00	2,80
Planta piso	3,00	2,50

Artículo 13.2.7. Aparcamientos y garajes en los Edificios.

1. No serán obligatorios garajes en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de 5 metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que cumpla las limitaciones de protección arqueológica del Capítulo 9 del Título 5 de estas NN.UU., y lo especificado en el apartado 1 de este artículo.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

5. Las condiciones generales que regulan este uso serán las definidas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 de estas NN.UU.; sin perjuicio de las que se establecen en este Capítulo.

6. No se permitirán garajes en las fachadas de los entornos de los BIC.

Artículo 13.2.8. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 12.3.7 a 12.3.15 de las presentes NN.UU.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones particulares de la zona Borde de Centro Histórico (BCH)

##### Artículo 13.3.1. Definición y ámbito.

1. La zona de «Borde de Centro Histórico (BCH)» comprende las manzanas del núcleo urbano colindantes a la zona Centro Histórico (CH) y al Conjunto Histórico declarado BIC, y que ya formaba parte de la extensión de la ciudad desde mediados del XIX. Por otra parte el hecho de que la mayor parte de estas manzanas den fachada al Conjunto Histórico, aconseja un tratamiento morfológico coherente con el hecho de configurar el borde inmediato del mismo, y que desde el PGOU-2001 se identificó con una ordenanza específica («Fachada a Conjunto Histórico») para un ámbito similar al que se propone desde el presente PGOU, ligeramente más amplio, en coherencia con el ámbito mínimo fijado para el PEPCH en trámite, así como con la delimitación del «Yacimiento Urbano». El hecho de que en esta zona se concentre la mayor parte de los inmuebles adicionales que se proponen proteger respecto a PGOU-2001, aconseja adicionalmente que esta zona tenga una ordenanza específica con el objetivo de la preservación del «contexto» urbano que sirve de soporte a dichos inmuebles protegidos e sobre los que se delega al PEPCH la elaboración de Fichas detalladas de Catálogo.

2. El ámbito es el identificado como zona «Borde de Centro Histórico (BCH)» en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.

##### Artículo 13.3.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado (D) de esta zona es el «residencial unifamiliar», por ser claramente el uso y tipología mayoritaria de esta zona.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Según subzonas se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	BCH
Vivienda unifamiliar:	D
Vivienda bifamiliar:	A
Agrupación de viviendas unifamiliares:	C
Vivienda plurifamiliar:	A
Alojamiento colectivo:	C
Comercio minorista:	C
Oficinas:	A
Hospedaje:	A
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C
Recreativo tipos d4, d5:	C
Industrias agroalimentarias tradicionales tipo: a1-b)	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	BCH
Deportivo:	C
Educativo:	C
SIPS:	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento exclusivo:	A
Aparcamiento en sótano o p. baja (condicionado a protección arqueológica)	C

3. En los supuestos de edificios catalogados, se podrá implantar el uso de vivienda bifamiliar o plurifamiliar en las condiciones previstas en los artículos 12.2.7 y 12.2.10, en función del nivel de catalogación.

4. En parcelas de la zona BCH, de superficie de hasta 150 m<sup>2</sup>, el uso «vivienda» sólo se admite en las categorías de «vivienda unifamiliar» y «bifamiliar». A partir de superficie de parcela superior a 150 m<sup>2</sup> se admite el uso de vivienda «plurifamiliar». En éste último caso las viviendas podrán ser «interiores», siempre que sus estancias den frente a espacios interiores de las características reguladas en el artículo 10.2.4. de las presentes NN.UU.

#### Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5, con las excepciones y condicionantes siguientes, según catalogación, situaciones o zonas:

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NN.UU. para cada nivel de protección.

#### Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.

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

3. Condiciones de segregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En el resto de las parcelas se admite la segregación con los siguientes requisitos dimensionales mínimos de las parcelas resultantes:

- Superficie: 90 m<sup>2</sup>.

- Ancho de fachada: 5 m.

4. Condiciones de agregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En el resto de las parcelas se admite como máximo la agregación a una de las parcelas y hasta un frente máximo de 20 metros de la parcela agregada resultante.

#### Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: Sólo se permite la edificación, alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en planta baja ni alta, y vienen definidas en los Planos de Ordenación o.6, o.7 y o.8.

2. Ocupación:

a) La ocupación máxima permitida en la parcela es del 85%. En la planta baja y para usos no residenciales no se limita la ocupación en planta.

b) En los edificios actualmente existentes en los que se actúa con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación.

c) En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá en planta baja, construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc., siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

d) Los usos dotacionales ubicados en esta zona, podrán adosar la edificación a linderos traseros.

#### Artículo 13.3.6. Separación a linderos.

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se permiten separaciones a los linderos traseros.

2. La edificación podrá separarse del lindero trasero a una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2,5 metros.

3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo 13.3.5. sobre condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 metros que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

#### Artículo 13.3.7. Alturas Máximas y Mínimas de la Edificación.

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en el Plano de Ordenación o.8, variando entre 2 y 3 plantas (incluida la planta baja), según calle y la edificación existente. Las alturas máximas son las siguientes (altura de cornisa medida según la cara superior del último forjado):

- PB + 1: Altura máxima 7,50 m.

- PB + 2: Altura máxima 10,50 m.

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

3. En caso de parcelas en esquinas a calles con diferentes alturas de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

4. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m., de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de la línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m, si son opacos y 1,80 m, si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m, de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.).

g) Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

Todos los elementos permitidos por encima de la altura máxima deberán quedar resuelta, su adecuación al entorno mediante su justificación en el documento de proyecto.

5. Se fijan las siguientes alturas libres de máximas y mínimas según plantas:

	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Planta Baja	4,00	2,80
Planta piso	3,00	2,50

#### Artículo 13.3.8. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 12.3.7 a 12.3.15, exceptuado el artículo 12.3.12 referente a anuncios, en que será aplicable lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo.

2. Anuncios: Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm., y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta



de entrada. En las jambas se podrá disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja.

Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes. Los anuncios perpendiculares sólo en casos puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm, respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho del rótulo.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de la Zona Intensiva con Alineación (IA).

Artículo 13.4.1. Definición y ámbito.

1. La zona «Intensiva con Alineación (IA)» comprende las manzanas de extensión del Centro Histórico y su entorno, a lo largo del siglo XX, diferenciándose morfológicamente por una mayor regularidad y ortogonalidad de las manzanas, siendo el uso y tipología claramente mayoritario el de vivienda unifamiliar alineada a vial. El PGOU integra los parámetros de ordenanza y con muy similar delimitación que en el planeamiento anterior.

2. El ámbito es el identificado como zona «Intensiva con alineación (IA)», en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.

3. En los supuestos en los que se establece la calificación «IAd», el ámbito está sometido a Estudio de Detalle, con la finalidad a la que se refiere el apartado 4 del artículo 13.1.2. para ordenar la superficie edificable máxima permitida por la Ficha de NN.UU., dentro de los parámetros máximos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 13.4.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado (D) para esta zona es el «residencial» en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	IA, IAd
Vivienda unifamiliar:	D
Vivienda bifamiliar:	A
Agrupación de vivienda unifamiliar:	C
Vivienda plurifamiliar:	A
Alojamiento colectivo:	A
Comercio minorista:	C
Oficinas:	C
Hospedaje:	A
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C
Recreativo tipos d4, d5:	C
Industrias agroalimentarias tradicionales tipo: a1-b):	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	C
Educativo:	C
SIPS:	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento exclusivo	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C

#### Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5 de estas NN.UU.

#### Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos del apartado 3 de este artículo.

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

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: 5 metros.

b) Superficie mínima: 90 metros cuadrados.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

#### Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación en general se alineará a vial, en la posición establecida en los Planos de Ordenación o.6, o.7 y o.8. No obstante, se podrá plantear que la fachada de la edificación pueda retranquearse respecto a la alineación de vial a una distancia mínima de tres metros, a justificar mediante Estudio de Detalle para la manzana completa, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda.

2. Ocupación máxima de la parcela:

a) La ocupación máxima sobre parcela neta será del 85% en todas las plantas. En el caso de usos no residenciales en planta baja («salones») se permitirá una ocupación del 100% en planta baja. La ocupación máxima de los áticos será el 20% de la superficie edificada en la planta inmediatamente inferior, retranqueándose de las fachadas una distancia no inferior a 4 m.

b) En parcelas de menos de 60 m<sup>2</sup> se podrá ocupar el 100%.

c) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, los patios deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8 y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NN.UU.

3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación bajo rasante con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28, cuando las calles a las que de frente la parcela cumplan los requisitos establecidos. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones adicionales que pueda establecer el Ayuntamiento por razones de tráfico o de saturación de vados en calles o tramos de ellas.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.8., referente a regulación de alturas en el núcleo urbano.

b) Altura máxima en unidades métricas, en función del número de plantas permitido:

- Para 2 plantas (B+1): 7,50 metros.

- Para 3 plantas (B+2): 10,50 metros.

- Para 4 plantas (B+3): 13,50 metros.

c) La altura mínima permitida se obtendrá restándole un metro a la altura máxima determinada en apartado b) anterior.

d) En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

5. Construcciones por encima de la altura máxima: Solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbre superará los 3,00 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbre. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura mínima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.).
- g) Áticos habitables: Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% la superficie construida en planta de cubierta.

La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

6. Alturas máximas y mínimas según plantas:

- a) Se establecen las siguientes según plantas:

	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Planta Baja	4,00	2,80
Planta piso	3,00	2,50

b) Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes. Se podrá simular soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas y zócalos, sin aumentar el número de plantas permitido.

c) Para los usos diferentes del residencial regulados en el artículo 13.4.2 las alturas máximas de cada planta se podrán incrementar en 0,50 metros, y deberá justificarse la inserción en el entorno y coordinación con edificios colindantes, en el caso de que la altura total del edificio supere en un metro la establecida con carácter general en el apartado 4.b) de este artículo.

7. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo.

Artículo 13.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede integrado en el entorno en que se ubica.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante será el del entorno. En el supuesto de pretender utilizar colores claramente distorsionantes con las pautas del entorno, habrá de justificarse.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo detalles ornamentales tradicionales.

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:

a) Balcones: Los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados sobresaldrán del plano de fachada 0,8 metros como máximo.

b) Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada.

En las jambas se podrá disponer placas de 25x25x2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes. Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en casos puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho del rótulo.

5. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc, por instalaciones subterráneas.

6. Cubiertas.

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas. Las inclinadas se ajustarán a las condiciones generales del artículo 9.2.22.

b) Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja, con inclinaciones entre el 30% y el 40%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

c) El alero máximo será de 30 cm.

7. Condiciones estéticas adicionales: Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, son los que deben de justificar las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Como complemento de estas condiciones particulares se tendrán en cuenta también, las normas generales de estética (artículos 9.4.1 a 9.4.10).

Artículo 13.4.7. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

2. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales.

3. Las condiciones que regulan esta dotación se ajustarán a las condiciones generales de los artículos 9.3.24 a 9.3.28.

4. Serán obligatorios los aparcamientos para promociones de tres o más viviendas.

## CAPÍTULO 5

### Condiciones particulares de la Zona Extensiva Unifamiliar (EU)

Artículo 13.5.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Extensiva Unifamiliar (EU) comprende un pequeño enclave en la Avenida de El Cuervo, de uso y tipología residencial unifamiliar aislada o pareada. El criterio de ordenación del PGOU en esta zona es la integración de la ordenanza del planeamiento general anterior.

2. El ámbito es el identificado como zona Extensiva Unifamiliar (EU), en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.

3. En los supuestos en los que se establece la calificación «EUd», el ámbito está sometido a Estudio de Detalle, con la finalidad a la que se refiere el apartado 4 del artículo 13.1.2 para ordenar la superficie edificable máxima permitida por la Ficha de NN.UU., dentro de los parámetros máximos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 13.5.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el «residencial» en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	EU, EUd
Vivienda unifamiliar:	D
Oficinas (solo despachos profesionales domésticos):	C
Talleres domésticos:	C
SIPS:	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C

#### Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NN.UU.

#### Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

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

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela: 10 metros.

b) Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>. En el caso de la variante EUd, la superficie mínima vendrá condicionada por el número máximo de viviendas del ámbito, y será el Estudio de Detalle el que, en función de la ordenación de volúmenes establezca la parcelación más idónea para no superar dicho límite.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

#### Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá retranqueada respecto de la alineación de vial y resto de linderos, con una separación de la mitad de la altura y un mínimo absoluto de 3 metros. La altura máxima de las cercas opacas será en linde con el vial de 0,40 metros y en los demás linderos de 1,50 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto de la linde. En el lindero trasero se permitirán construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc.

2. Ocupación máxima de la parcela: 50%.

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1) y 7 metros.

4. Edificación por encima de la altura reguladora: Sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc).

g) Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% la superficie construida en planta de cubierta.

La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

#### Artículo 13.5.6. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Se resolverá dentro de la parcela, con una reserva mínima de una plaza por vivienda.

## CAPÍTULO 6

## Condiciones particulares de la Zona Abierta Plurifamiliar (AP)

## Artículo 13.6.1. Definición y ámbito.

1. La zona de «Abierta Plurifamiliar (AP) comprende cinco enclaves dispersos en la zona NO del núcleo urbano, de actuaciones residenciales en tipología de bloque abierto, de promociones públicas de los años 80 del siglo pasado. En esta zona AP, se considera totalmente concluido el proceso de ocupación espacial realizado en su día y, por lo tanto agotado el aprovechamiento urbanístico, que es el actualmente existente y materializado, siendo el objetivo del PGOU el reconocimiento de la edificación actual y la integración sistematizada en las presentes NN.UU. de la ordenación del planeamiento general anterior.

2. El ámbito es el identificado como zona «Abierta Plurifamiliar (AP)», en los Planos de Ordenación o.6 y o.7.

## Artículo 13.6.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el «residencial» en su categoría de vivienda plurifamiliar.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	AP
Vivienda plurifamiliar:	D
Comercio minorista:	C
Oficinas:	C
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C
Recreativo tipo d4, d5:	C
Industrias agroalimentarias tradicionales tipo: a1-b):	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	C
SIPS:	C
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C
Aparcamiento exclusivo	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C

## Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NN.UU. Obras de nueva edificación se permiten tras la demolición total o parcial del conjunto edificado.

## Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela existente.

3. Condiciones de segregación de parcelas: No se permite, salvo supuesto de demolición, en cuyo caso se procedería a la reordenación de la zona, mediante el instrumento de planeamiento idóneo.

## Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de edificación, alineación, ocupación, alturas y superficie edificables, serán las existentes, representadas en los Planos de Ordenación, que integran en su literalidad la cartografía base de dichos Planos.

2. En caso de demolición parcial por bloques, se permite la reconstrucción con la misma superficie edificable y parámetros de edificación. En el caso de demolición total, se procedería a realizar una reordenación de toda el área, con instrumento de planeamiento idóneo para los nuevos objetivos.

## Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

Las condiciones de configuración de fachadas y volúmenes serán las existentes a la entrada en vigor del PGOU, y que se regulan en el Plano de Ordenación o.8.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de la zona Terciario y Servicios (T)

Artículo 13.7.1. Definición y ámbito.

1. La zona «Terciario y Servicios» comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Además es una ordenanza orientativa para el planeamiento de desarrollo que contenga uso global «terciario».

2. El ámbito es el identificado como zona Terciario y Servicios (T), en los Planos de Ordenación o.6 y o.7, diferenciándose las siguientes subzonas, en función del uso determinado y del tamaño y configuración de la parcela tipo:

- a) Subzona «Gran Superficie Minorista (T-1)».
- b) Subzona «Comercial Extensivo (T-2)».
- c) Subzona «Comercial Intensivo (T-3)».
- d) Subzona «Comercial Intensivo b (T-3b)».
- e) Subzona «Estación de Servicio (T-4)».
- f) Subzona «Hospedaje (T-5)».

g) Subzona «Planeamiento incorporado (Pi-nº)»: Su regulación se remite al Capítulo 10 del presente Título 13.

3. En todo caso las implantaciones de uso terciario exclusivo existentes a la entrada en vigor del presente Plan, autorizadas como uso compatible o alternativo en zonas con calificación diferente de la regulada en el presente Capítulo (por ausencia de calificación específica «terciaria» en el planeamiento general anterior), se entenderán conformes con el presente PGOU, en las condiciones de aprovechamiento en que obtuvieron licencia municipal, incluso en supuestos de cese temporal de la actividad y cambios de titularidad, hasta el cese definitivo de la actividad; momento tras el que la nueva edificación y actividad, deberá adaptarse íntegramente a las presentes NN.UU.

4. En los supuestos en los que se establece la calificación «Td» (o en mayor detalle «T2d» a «T5d»), el ámbito está sometido a Estudio de Detalle, con la finalidad a la que se refiere el apartado 4 del artículo 13.1.2. para ordenar volúmenes de la superficie edificable máxima permitida por la Ficha de NN.UU., dentro de los parámetros máximos establecidos en la presente Ordenanza. La calificación «Td», admite que el Estudio de Detalle concrete en la ordenación de volúmenes, el destino a cualquiera de las variantes (T2 a T5), excepto la T1 (gran superficie minorista) que requiere calificación expresa por el PGOU, Plan Especial o Plan Parcial.

Artículo 13.7.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el «terciario» en las categorías específicas que se indican en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	T-1	T-2	T-3 T3-b	T-4	T-5
Comercio minorista:	C	D	D	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C		
Establecimiento comercial colectivo:	A	A	A		
Gran superficie minorista:	D	C	C		
Oficinas:	C	C	C	C	C
Hospedaje:	C	C	C		D
Recreativo y espectáculos públicos:	C	A	A	C	C
Estación de servicio:	C	C		D	
Servicios empresariales cualificados:	C	C	C	C	
Talleres artesanales y pequeña industria:	C	C	C	C	
Deportivo:	C	C	C		C
Educativo:	C	C	C		C
SIPS:	A	A	A		A

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	T-1	T-2	T-3 T3-b	T-4	T-5
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C	C	C	
Aparcamiento exclusivo		A	A		A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C

#### Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NN.UU.

#### Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:

T-1: 20 metros

T-2: 15 metros

T-3 y T-3b: 10 metros

T-4: 10 metros

T-5: 10 metros

b) Superficie mínima por subzonas:

T-1: 3.000 m<sup>2</sup>. En todo caso la necesaria para que la superficie útil de exposición o venta al público sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>, establecida por la Ley de Comercio Interior y artículo 10.3.1 de las presentes NN.UU. En el supuesto de cese de la actividad de gran superficie minorista, se admitirían las condiciones de segregación de los usos compatibles o alternativos admitidos.

T-2: 400 m<sup>2</sup>

T-3 y T-3b: 200 m<sup>2</sup>

T-4: 600 m<sup>2</sup>

T-5: 400 m<sup>2</sup>

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de que como resultado de la agregación se supere el tamaño de gran superficie minorista, y se pretendiera implantación de actividad comercial, la misma deberá ajustarse a los requisitos y tramitación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA).

#### Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la disposición de la edificación sean los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga.

b) En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de disposición de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

2. Edificabilidad máxima y ocupación: Según subzonas:

T-1: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 75%.

T-2: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 50%.

T-3 y T-3b: Ocupación 100% y número de plantas según Plano o.8.

T-4: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; ocupación 60%.

T-5: Ocupación 100% y número de plantas según Plano o.8. Se permite planta ático con ocupación del 20% de la planta inferior al mismo.

3. La altura máxima será de dos plantas (B +1) y 10 metros, excepto en la subzona T-5 que el número de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación o.11, o regulada en el Planeamiento incorporado, en su caso. En el caso de la variante T-3b, la altura máxima será una planta y 7 metros.



4. La ordenación de la edificación ocultará las medianeras colindantes en su caso, resolviendo la continuidad formal de edificaciones alineadas a vial próximas, con soluciones de ordenación volumétrica más abierta propias del espacio terciario.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28. En todo caso se justificará que la actividad dispone de la dotación mínima de aparcamientos de los artículos citados, y los exigibles para el uso concreto a implantar, de acuerdo con las condiciones del Capítulo 3 del Título 10.

Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de la Zona Industrial (I)

Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.

1. La zona Industrial comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.

2. El ámbito es el identificado como zona Industrial (I), en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose las siguientes subzonas, en función de los usos determinados, así como del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona Industrial 1 (I-1).

- Variante Industrial 1 Extensiva (I-1e).

b) Subzona Industrial 2 (I-2).

c) Subzona Industrial 3 (I-3).

3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.

4. En los supuestos en los que se establece la calificación Industrial Extensiva «I-1e», el objetivo del PGOU es doble:

- Reconocer las implantaciones industriales de carácter extensivo existentes, con muy baja ocupación edificatoria, o bien parcelas que por su configuración y tamaño justifican la asignación de esta Subzona I-1e.

- Posibilitar la remodelación interna mediante la formulación de Estudio de Detalle, para ordenar volúmenes y establecer el viario interior privado funcionalmente necesario que permita alcanzar las posibilidades de la Subzona I-1.

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el «industrial» en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	I-1 I-1e	I-2	I-3
Industria s manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	I-1 I-1e	I-2	I-3
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto «a3.2 bienestar social»):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento exclusivo	A	A	A
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

#### Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NN.UU. En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.

#### Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela preexistente.  
2. Condiciones de segregación de parcelas: Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes, que deberán de cumplirse en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo:

Subzona I-1 e I-1e: 10 metros

Subzona I-2: 15 metros

Subzona I-3: 20 metros

b) Superficie mínima:

Subzona I-1 e I-1e: 250 m<sup>2</sup>

Subzona I-2: 500 m<sup>2</sup>

Subzona I-3: 1.000 m<sup>2</sup>

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

#### Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1, I-1e, e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación, o así se establezca en el instrumento de ordenación pormenorizada.

b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.

c) No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

3. Separación mínima a linderos:

En todas las subzonas las edificaciones se podrán adosar a las medianeras. En caso de separación, la distancia mínima será de 3 metros.

4. Ocupación máxima de la parcela:
- a) En planta baja:
    - Subzonas I-1, e I-2: 100%.
    - Subzona I-1e: 65%, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá ocupar el 100% de las parcelas resultantes.
    - Subzona I-3: 75%.
  - b) En Planta alta: 40% en todas las subzonas.
4. Altura total de edificación:
- a) Subzonas I-1 e I-2: 9 metros.
  - b) Subzona I-3: 10 metros. En esta subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.
  - c) En todas las subzonas la altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 metros.
5. Edificabilidad neta:
- a) Subzonas I-1 e I-2: 1,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) Subzona I-1e 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, salvo remodelación interior con Estudio de Detalle, en cuyo caso se podrá alcanzar 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta resultante, respetando en todo caso la el índice de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s aplicado al conjunto total sometido a Estudio de Detalle.
  - c) Subzona I-3: 0,75 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t.
6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28. En todo caso se justificará que la actividad dispone de la dotación mínima de aparcamientos de los artículos citados, y los exigibles para el uso concreto a implantar, de acuerdo con las condiciones del Capítulo 5 del Título 10.

#### Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:
  - a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.
  - b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.
  - c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.
  - d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.
2. Cubiertas:
  - a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
  - b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.
3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores y volúmenes a utilizar.

### CAPÍTULO 9

#### Condiciones particulares de las zonas de Equipamientos y Servicios

##### Artículo 13.9.1. Definición y ámbito.

1. Las zonas de «Equipamientos» y «Servicios» comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse para usos dotacionales públicos, integrantes de los sistemas generales o locales, así como de las dotaciones de carácter privado, y que para el cumplimiento de sus finalidades y plena funcionalidad, requieran de edificación, cuya regulación es el principal objeto de esta ordenanza.

2. Las zonas dotacionales calificadas de espacios libres, por su propia naturaleza, quedan excluidas de esta ordenanza, regulándose exclusivamente por las condiciones generales de usos del Capítulo 6 del Título 10 (en especial artículo 10.6.7.), así como las condiciones generales para su urbanización y forestación del Capítulo 3 del Título 11.

3. El ámbito es el identificado como zonas de «Equipamientos» y «Servicios», en los Planos de Ordenación o.6 y o.7, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del nivel de concreción del uso de la dotación:

3.1. Equipamientos:

- a) Subzona Deportivo (D).
- b) Subzona Docente (E).
- c) Subzona Servicios de Interés Público y Social SIPS (S).
- d) Subzona Equipamiento Genérico (G).

3.2. Servicios:

- a) Subzona Mercado (M).
- b) Subzona Guardia Civil, Policía (GP).
- c) Subzona Servicios de Transporte.
- d) Subzona Instalaciones, Servicios e Infraestructuras (SI).
- e) Subzona Servicios Funerarios: Cementerio (CE) y Tanatorio (TN).
- f) Subzona Sistema General Ferroviario (SGF).

3.3. Carácter general o local: En el caso de las dotaciones que se adscriben en su mayor parte al concepto de «sistemas», regulados en el Título 4, por formar parte de la red pública básica de funcionamiento de la ciudad o del municipio, la diferenciación entre carácter «local» o «general», alude a su nivel de funcionalidad y a la pertenencia respectiva a la «ordenación pormenorizada» o a la ordenación estructural». Las dotaciones de carácter privado (excluidas las adscritas a entes consorciados o compañías que presten servicios) así calificadas, no forman parte de la red básica de «sistemas», y en todo caso su ordenación se adscribe a la de carácter «pormenorizada». Es objeto exclusivo del presente Capítulo la regulación de las condiciones particulares de uso y de edificación de los equipamientos y servicios, con independencia del «sistema» al que pertenezcan.

Artículo 13.9.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de «Equipamiento» o «Servicios» en la categoría específica en cuanto a nivel de concreción del uso que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las NN.UU. en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadaamente «C», en la tabla siguiente. En los que se especifica «A», aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NN.UU. y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	D	E	S	G	M	GP	ST	SI	CE	TN	SGF
Deportivo:	D	C		C							
Educativo:	C	D	C	A							
SIPS:	C	C	D	A	C		C		C	C	C
Serv. urbanos: Abast. Alimentario:					D						
- G.Civil, policía, defensa:				C		D	C				C
- Serv. Fun. -Cementerio:									D		
- Tanatorio:									C	D	
- Bomberos:			C	C		C		C			
- Mantenimiento, limpieza:				C				C			
- Infraestructuras con edif:							C	C			C
- Servicios transporte:			C	C			D	C			D
- Serv. Aparcamientos púb:	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
- Viario interior	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Vivienda vinculada a vigilancia dotac.						C					

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	D	E	S	G	M	GP	ST	SI	CE	TN	SGF
Vivienda aloj. Temporal o transitorio			C	C							
Terciario: Comercio minorista	C			C	C		C			C	C
Recreativo-espectáculos	C			C							

3. Condiciones particulares de compatibilidad de los usos terciarios con determinados equipamientos y servicios:

a) A efectos de no desvirtuar la finalidad del uso principal, se establecen los siguientes límites a la compatibilidad de los usos terciarios compatibles de carácter permanente especificados en la tabla del apartado 2 de este artículo, respecto a la superficie edificada del equipamiento o servicio.

- Equipamientos:

- Deportivo (D): 15%. En las condiciones generales del artículo 10.6.4.

- Equipamiento Genérico (G): 15%.

- Servicios:

- Mercado (M): 20%

- Tanatorio (TN): Sólo la categoría d4, 5%.

- Sistema General Ferroviario (SGF): 15%.

b) En el caso de implantación ocasional para eventos específicos y, previos los trámites legales que en su caso procedan, se podrán duplicar los porcentajes indicados en el anterior apartado a).

Artículo 13.9.3. Tipos de obras permitidas.

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NN.UU. para cada nivel de protección.

b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados, en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación. Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o con menos de 50 años de antigüedad, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente.

c) En las parcelas no afectadas por los supuestos a) y b) anteriores, se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de estas NN.UU.

Artículo 13.9.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: con carácter general la unidad parcelaria de intervención a efectos edificatorios será la totalidad de los terrenos con la calificación establecida.

2. Condiciones de segregación de parcelas:

2.1. En las parcelas con edificios protegidos, se atenderán a los supuestos del artículo 12.1.8.

2.2. En parcelas no afectadas por el apartado a) anterior, según las subzonas, se establecen las siguientes determinaciones:

a) Subzona Deportivo (D): No se permite la segregación.

b) Subzona Educativo (E): Deberá acreditarse mediante Informe de los Servicios Municipales, que las parcelas segregadas son susceptibles de seguir ajustándose a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de centros docentes.

c) Subzona SIPS (S): Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>.

d) Subzona Equipamiento Genérico: Se podrán realizar segregaciones, previo Informe de los Servicios Municipales que acredite que con las mismas no se van a dificultar implantaciones futuras en función de los estándares de superficie mínima exigidos por legislación específica.

e) En las subzonas de servicios, salvo supuestos en que sea necesario adscribir una parte de la parcela a un ente consorciado o compañía diferente para la prestación del servicio, no se permite la segregación.

3. Agregación de parcelas: Se permite entre dotaciones de la misma calificación.

Artículo 13.9.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en las Zonas Centro Histórico (CH) y de Entorno de Centro Histórico (ECH), se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, salvo que la función dotacional requiera singularidad volumétrica, especificándose para todos los casos, incluso en la Zona (CH), la ordenanza específica del suelo dotacional idéntica a las subzonas en que se inserta la dotación.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NN.UU., en cuanto a cumplimiento de los requisitos funcionales de las normas sectoriales específicas para cada dotación.

2. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

3. Regulación de altura y ocupación:

3.1. Parámetros de edificación de la ordenación pormenorizada preceptiva de las zonas de equipamientos y servicios:

a) Condiciones de edificación de los sistemas generales:

DOTACIONES	Altura Np/m	Ocupac. %
Deportivo: Pabellón P. Descubierto	10,50	100
	B+1	100
Docente	B+2	100
SIPS: - Genérico - Sanitario - Hospital	B+2	100
	B+2	100
	B+2	100
Equip. Genérico	B+2	100
Mercado	B+1	100
G. Civil, policía	B+3	100
Servicios transporte	B+1	100
Servicios infraestruc.	B+1	100
Cementerio	10,00	100
Tanatorio	B+1	100

b) Condiciones de edificación de los sistemas locales:

DOTACIONES	Altura Np/m	Ocupac. %
Deportivo: Cubierto Descubierto	10,50	100
	B+1	100
Docente	B+2	100
SIPS: - Genérico - Sanitario - Hospital	B+2	100
	B+1	100
	B+2	100
Equip. Genérico	B+2	100
Mercado	B+1	100
G. Civil, policía	B+3	100
Servicios transporte	B+1	100
Servicios infraestruc.	B+1	100
Cementerio	10,00	100
Tanatorio	B+1	100

c) Condiciones adicionales comunes para sistemas generales y locales:

- Altura: Si en el Plano de Ordenación o.8 se establece un número de plantas diferente a la regulación genérica de la tabla anterior, prevalecerá lo determinado en el Plano o.8, para dicha situación específica.

- Posición de la edificación: En la zona Centro Histórico CH la edificación se alineará a vial; en el resto de zonas la edificación dotacional se podrá retranquear.

d) Regulación de alturas máximas en relación al número de plantas permitido:

- B+1: 9,00 metros.
- B+2: 14,00 metros.
- B+3: 18,00 metros.

3.2. El Planeamiento de desarrollo establecerá las condiciones de edificación de los equipamientos y servicios que se justifiquen más adecuadas para el diseño urbano del área y para las necesidades de la población afectada.

Artículo 13.9.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas, así como soluciones singulares requeridas por la funcionalidad y necesidades espaciales de la dotación.

## CAPÍTULO 10

### Condiciones particulares de las zonas de Planeamiento Incorporado (Pi)

Artículo 13.10.1. Definición y ámbito.

1. La zona Planeamiento Incorporado (Pi) comprende áreas de desarrollo del planeamiento general anterior, que se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente, que se integra literalmente en cuanto a su calificación pormenorizada en el presente PGOU, remitiéndose a los instrumentos de planeamiento correspondientes que se especifican para cada caso, sin perjuicio de las innovaciones que establezca el presente Plan.

2. El ámbito es el identificado como zona Planeamiento Incorporado (Pi-nº), en los Planos de Ordenación o.6 y o.7, diferenciándose las subzonas de la tabla siguiente, en la que se identifica el ámbito, planeamiento de desarrollo que se «incorpora», así como innovaciones del presente PGOU, en su caso:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001		
CÓDIGO PGOU	Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014.	Aprobación definitiva
Pi-1	Plan Parcial Sector UR-1 «Las Carrascosas»	04-09-2001
Pi-2	Plan Parcial Sector UR-2 «El Fontanal»	05-05-2003
	INNOVACIONES PGOU-2014: - Introducción de la calificación de «gran superficie minorista», en aplicación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA).	
Pi-3	Plan Parcial Sector UR-3 «La Cuba II» Estudio Detalle manzana Q Sector UR-3 Estudio Detalle manzana E Sector UR-3 Estudio de Detalle manzana Ñ Sector UR-3	10-06-1999 20-12-2007 12-12-2005 En trámite AI
Pi-4	Plan Parcial Sector UR-4 «Avefría» Modificación PGOU Sector UR-4 Estudio Detalle manzana H Sector UR-4	27-06-2002 08-04-2002 24-02-2005
	INNOVACIONES PGOU-2014 - Cambio de calificación de Educativo a Terciario T-3. Previsión de Actuación de dotación Ado-6.	
Pi-5	Plan Parcial Sector UR-5 «Pago Dulce»	08-11-2001

CÓDIGO PGOU	Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014.	Aprobación definitiva
Pi-6	Plan Parcial Sector UR-6 «Los Tollos» Modificación PGOU en UR-6 P. Bomberos	05-05-2003 Pendiente AD
	INNOVACIONES PGOU-2014: - Introducción de la calificación de «gran superficie minorista», en aplicación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA).	
Pi-7	Plan Parcial Sector UR-8 «Cuesta Belén»	24-04-2005
	INNOVACIONES PGOU-2014: - Cambio de calificación de equipamiento deportivo a espacios libres. - Cambio de calificación de escolar a espacios libres y SIPS, con viario de separación entre ambos.	
Pi-8	Plan Parcial Sector UR-9 «El Aceituno»	24-02-2005
Pi-9	Plan Parcial Sector UR-10 «Camino de Jerez» Modificación PGOU Sector UR-10 Modificación PGOU ajuste ámbito UR-10 Estudio de Detalle de parcelas G, H-1, H-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, J-1 y J-2 de Sector UR-10	30-03-2005 29-10-2004 11-02-2005 06-05-2009
	INNOVACIONES PGOU-2014 - Cambio de calificación de Educativo a Terciario T-3. Previsión de Actuación de dotación Ado-7.	
Pi-10	Plan Parcial Sector UR-11 «A.Huerta Macenas» Modificación PGOU UR-11	18-02-1999 30-03-2011
	INNOVACIONES PGOU 2014: - La parcela de uso terciario de la esquina de las calles Trebujena y Cañada del Río se aplicará la ordenanza T3 de las presentes NN.UU. en cuanto a condiciones de uso, manteniendo las condiciones de edificación del Plan Parcial.	
Pi-11	Plan Parcial Sector UR-12 «Loma de Overo II» Modificación PGOU Sector UR-12	28-09-2005 30-09-2004
	INNOVACIONES PGOU-2014: - Cambio de calificación de parte de las D1 y D2 del Plan Parcial, que pasan a tener la calificación espacios libres e «Intensiva con alineación IA» con altura máxima 3 plantas, superficie máx edificable 2.955,54 m <sup>2</sup> y 30 viviendas. Previsión de Actuación de dotación Ado-8 - En la parcela B-1 se cambia a uso industrial, pero se mantienen las condiciones de edificación del Plan Parcial.	
Pi-12	Plan Parcial Sector UR-13 «Loma de Overo I» Estudio Detalle manzana C del PP UR-13 Estudio Detalle parcela E1 UR-13 Estudio Detalle Parcela B1 UR-13 Estudio Detalle redistribución capacidad residencial Sector UR-13	08-11-2001 06-03-2002 02-04-2008 02-04-2008 31-03-2009
	INNOVACIONES PGOU-2014: - Introducción de la calificación de «gran superficie minorista», en aplicación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA). - El conjunto de las manzanas A-0 y A-1 (calificación Pi12d) deberán reordenar volúmenes con Estudio de Detalle (actuación identificada como Urc-1 en suelo urbano consolidado), manteniendo superficie edificada para dejar libre el suelo de la actuación Mv-8, a ejecutar por el Ayuntamiento.	



CÓDIGO PGOU	Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014.	Aprobación definitiva
Pi-13	Plan Parcial Sector UR-14 «Ampliación Marismas». Modificación Plan Parcial UR-14  INNOVACIONES PGOU-2014: - Se permite el uso terciario en las categorías comercial y oficinas en compatibilidad con la calificación industrial del Plan Parcial.	24-02-1989 20-04-1005
Pi-14	Plan Parcial Sector UR-16 «Elio Antonio»	15-11-1995
Pi-15	Plan Parcial Sector UR-18 «La Cuba I»  INNOVACIONES PGOU-2014: - Convenio Ayto-EPSA sobre parcelas E-2, D-1, I-5-17: El PGOU permite en dichas parcelas una vivienda por cada 100 m <sup>2</sup> t, siempre que se vinculen a vivienda protegida y se ceda al Ayto el SLEQ-1 (1.001,19 m <sup>2</sup> ), Centro Cívico La Paz.	24-07-1997
Pi-16	PERI de UE-7 «El Rastro»  INNOVACIONES PGOU-2014: - Esquina c/ Jazmín y el Rastro que se cambia calificación de terciario a residencial ECH-VP, la superficie edificable que se destine a residencial. - Frente a c/ Rastro se califica ECH.	27-06-2002
Pi-17	PERI de UE-9 «Los Silos»  INNOVACIONES PGOU-2014 - En la UE-2 se establecen las siguientes determinaciones mediante convenio urbanístico con la propiedad: - La parcela residencial mantiene el núm. de 15 viviendas y superficie máxima edificable de 2.989,34 m <sup>2</sup> t establecidos por el PERI. - Se reajusta la alineación del lindero Oeste, ampliándose la superficie de la parcela, adscribiéndose a favor del Ayto la carga de 45.536,40 € por dicho concepto, con destino al patrimonio municipal de suelo, que se abonará en el momento en que el titular solicite licencia de parcelación o licencia de obras. - La dotación de infraestructura complementaria que pudiera precisar la parcela actual o las resultantes de su parcelación para alcanzar la condición de «solar», será con cargo a la propiedad.	18-12-2003
Pi-18	Plan Especial de UE-19 (PE-2) «Campo Feria»  INNOVACIONES PGOU-2014: -Ajustes de calificación del PGOU -Continuidad con el SGEL-4 y Mv-11	30-09-2004
Pi-19	Estudio de Detalle UE-5 «Cantarrana»	31-10-2002
Pi-20	Estudio Detalle UE-11 «Huerta Gallina»	29-06-2005
Pi-21	Estudio Detalle UE-12 «El Mantillo»	14-10-2004
Pi-22	Estudio de Detalle UE-15 «La Algodonera» Estudio Detalle manzana C y E de UE-15	18-12-2003 01-06-2004
Pi-23	PERI de la UE-8 «La Huerta»  INNOVACIONES PGOU-2014 -Se integra en el presente PGOU la ordenación del PERI vigente y la UE-8 como ámbito en ejecución transitoria (Urt-2) en las condiciones del PGOU-2001 y se establece un plazo de 3 años a partir de la aprobación definitiva del presente PGOU para la terminación de la urbanización de la Unidad.	09-12-2004

3. En los supuestos en los que dentro del ámbito de Planeamiento Pi-núm. que se incorpora, desde los Planos de Ordenación del presente PGOU se establece una calificación diferente de la de «Pi-núm.», es decir una calificación propia del nuevo PGOU, será ésta la que prevalezca, por ser voluntad expresa la innovación del referido Planeamiento incorporado, o formar parte de las innovaciones relacionadas en el apartado 2 de este artículo. En los casos en los que por determinación legal (calificación de «gran superficie minorista»), deban establecerse las dos, la Pi-nº regula las condiciones de edificación y la T1 del nuevo PGOU, los usos.

#### Artículo 13.10.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el especificado en los Planos de Ordenación o.6 y o.7, coincidente con el del planeamiento de desarrollo que se incorpora al PGOU.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D): El que establezcan las Ordenanzas Reguladoras del instrumento de planeamiento pormenorizado de cada Subzona. Con carácter supletorio, en caso de indefinición de las Ordenanzas Reguladoras de dichos instrumentos o de remisión a las normas generales de uso del planeamiento general anterior, serán de aplicación las condiciones del Título 13 de las presentes NN.UU.

#### Artículo 13.10.3. Tipos de obras permitidas.

Con carácter general, los tipos de obras permitidas en las Ordenanzas Reguladoras del planeamiento que se incorpora y, supletoriamente los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NN.UU.

#### Artículo 13.10.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes.

1. Se ajustarán a las previstas en la Ordenanzas Reguladoras del planeamiento pormenorizado respectivo que se incorpora.

2. En los supuestos en los que en los planeamientos de desarrollo incorporados al presente Plan se establecieron ordenaciones volumétricas con frentes total o parcialmente retranqueados, se podrán alterar con cerramientos que implique incremento de superficie edificada, condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Deberán reordenarse con Estudio de Detalle el frente completo de manzana o del edificio que fue objeto de Proyecto unitario de edificación, garantizándose que la transformación va a ser con criterios formales homogéneos para el conjunto ordenado.

b) En el supuesto de que la nueva ordenación implique un incremento de aprovechamiento edificatorio superior al 10%, se considerará que se incurre en el supuesto del artículo 45.2.B).b) de la LOUA y por los propietarios afectados se aportará al Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, una compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento materializado, más el importe, si procediere, de la participación en el incremento o mejora de dotaciones, servicios públicos o de urbanización existentes, que demande dicho incremento de aprovechamiento.

## CAPÍTULO 11

### Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado

#### Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado

##### Artículo 13.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado: La delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidades y edificabilidad de las distintas Unidades y Sectores delimitadas por el PGOU así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio en esta clase de suelo.

2. En los Planos de Ordenación o.6 y o.7, se establece para los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado, o bien la calificación pormenorizada, o bien la calificación global, remitiendo la pormenorizada al planeamiento de desarrollo. Asimismo para el primer supuesto, se establece la definición gráfica de alineaciones, rasantes y viario.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NN.UU., con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.11.3.

##### Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas zonas incluidas en Unidades y Áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado establecida por el PGOU, podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella

o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo con capacidad para ello (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior), pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter estructural y vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente, así como dar cumplimiento a los criterios y directrices establecidos. Por parámetros se entenderán, con los criterios interpretativos del presente artículo y siguiente 13.11.3.:

- La delimitación del ámbito y superficie del mismo.
- Superficie máxima edificable total y superficie mínima edificable para vivienda protegida.
- Número máximo total de viviendas: La segregación de las cifras de viviendas libres y protegidas establecidas en las Fichas de NN.UU. son orientativas; será el planeamiento de desarrollo el que establezca la cifra final de cada tipo, respetando el máximo total para la suma de ambas establecida para el ámbito.
- Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
- Programación.
- Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. Para las áreas de suelo urbano no consolidado ordenadas pormenorizadamente desde el PGOU, le serán de aplicación las condiciones particulares de zona que correspondan de los Capítulos 2 a 10 de este Título, excepto la concreción de la ordenación de volúmenes, que será asignada en todo caso por el Estudio de Detalle, que distribuirá entre los suelos edificables la superficie edificada total asignada a la Unidad. No obstante mediante Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se podrá modificar para su mejora dicha ordenación pormenorizada, respetando los parámetros cuantitativos básicos y los objetivos y criterios del PGOU en la ordenación del área.

3. En las áreas de suelo urbano no consolidado, sobre las que la ordenación pormenorizada se remita a Plan Parcial o PERI, en dichos instrumentos se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 10 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los criterios y directrices del PGOU para la ordenación del área.

4. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada deberá justificarse que son para la «mejora» de la establecida y del mejor cumplimiento de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

#### Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NN.UU. se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

##### 2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

- a) Uso global de Sectores: El establecido en el Plano o.5. y en las Fichas de la Parte C de estas NN.UU.
- b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá proponerse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

##### 2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

- a) Uso global de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución.
- b) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.

c) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada cuando se establece desde el PGOU y que consta en los Planos de Ordenación o.6 y o.7. Esta zonificación pormenorizada se podrá innovar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, según se establece en el artículo 13.11.2. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

d) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios del apartado 2 del artículo 13.11.2 y, adicionalmente, para los ámbitos de uso mayoritario residencial, se podrá destinar un 20% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.

e) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en

el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

### 2.3. Criterios y directrices de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

### 2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: Se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de convenio urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

## Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado

### Artículo 13.11.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA el PGOU establece como ordenación pormenorizada, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se ha realizado desde la escala de ordenación global del PGOU, se podrá desglosar entre los diferentes usos pormenorizados que establezca el planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, y en los mismos términos establecidos para las áreas de reparto del suelo urbanizable en el artículo 4.2.6.

Artículo 13.11.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.10, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sector es y SG/m <sup>2</sup>	APROV. OBJETIVO (ua)	APROV. MEDIO
Ar-1a	Urt-1/3.232,00	2.585,60	0,800000
Ar-1b	Urt-2/4.334,45	3.458,80	0,797979
Ar-1c	Ur-3/14.044,72	8.687,29	0,618545
Ar-1d	Ur-6/3.436,70	2.739,64	0,797171
Ar-1e	Ur-7/2.842,98	2.280,46	0,802139
Ar-1f	Ur-8/6.837,33	5.105,11	0,746653
Ar-2	Ur-12+Ur-13 + Ur-14/167.057,22	45.654,21	0,273285
Ar-3	Ur-1+Ur-2 +34,33%SGEL-2/56.139,63	27.659,43	0,492690
Ar-4	Ur-4 + 7,55% SGEL-2/11.905,20	6.085,97	0,511202
Ar-5	Ur-5/44.261,82	11.498,44	0,259782
Ar-6	Ur-9+14,42%SGEL-2/25.073,07	11.619,28	0,463417
Ar-7	Ur-10 + 25,78% SGEL-2/59.462,49	20.767,81	0,349259
Ar-8	Ur-11+ 17,91% SGEL-2/94.720,19	14.431,08	0,152355

Sección 3. Media dotacional en zonas homogéneas y actuaciones de transformación urbanística de «dotación».

Artículo 13.11.6. Definición de la media dotacional en zonas del suelo urbano.

1. A los efectos previstos en el apartado 3.a) del artículo 55 de la LOUA, el PGOU asimila los ámbitos de las zonas de uso global establecidas en suelo urbano a «zonas del suelo urbano» a efectos de definir la «media dotacional», expresada por la cuota de superficie dotacional respecto a la edificabilidad global de la zona.

2. El PGOU, en base a la superficie de sistemas locales preexistentes en cada una de las zonas de suelo urbano consolidado, establece la media dotacional que se especifica en la tabla siguiente:

ZONAS DE SUELO URBANO	SUP. SISTEMAS LOCALES m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup> t	MEDIA DOTACIONAL m <sup>2</sup> dot/100m <sup>2</sup> t
R-CH: Centro Histórico	13.463,80	460.720	2,92
R-EX: Extensión Manzana Cerrada	153.129,52	1.119.646	13,71
R-AP: Extensión Abierta Plurifamiliar	385,48	32.299	1,19
R-Pi: Extensión Plan. Incorporado	189.264,00	800.705	23,64
T-GSM: Terciario Gran S. Minorista	0,00(*)	21.310	13,09
I-EX: Extensión Industrial	17.643,90	420.946	4,49
Media S Urbano	373.866,70	2.855.626	13,09

(\*) Al ser áreas de uso terciario exclusivo sin dotaciones locales se establece la media dotacional del suelo urbano.

3. En cualquier ámbito de desarrollo del presente PGOU, la media dotacional de sistemas locales será la establecida en el Planeamiento de desarrollo correspondiente.

4. La media dotacional de sistemas generales del PGOU es la establecida en el Título 4 de las presentes NN.UU.

Artículo 13.11.7. Actuaciones de transformación urbanística de «dotación».

1. El PGOU identifica las actuaciones de transformación urbanística de «dotación» y establece para las mismas la clasificación de «suelo urbano no consolidado», en base al apartado 2.B.c) del artículo 45 de la LOUA, a efectos de adscribirlo al régimen específico del apartado 3 del artículo 55 de la LOUA.

2. En función del tamaño de la actuación de «dotación», y de la cuantía exacta de dotaciones locales y generales que se le asigne en las Tablas de la Parte C de las presentes NN.UU., para mantener la media dotacional de sistemas locales y la proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales, se establecerá la recomendación de ubicación que permita ubicar dichas dotaciones preferentemente en el área homogénea o, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 55.3.a) párrafo primero de la LOUA, dichas dotaciones podrán obtenerse en un entorno próximo por alguno de los procedimientos previstos en el Título IV de la LOUA, en cualquiera de los nuevos sistemas previstos por el presente PGOU.

3. En cualquier nueva actuación de «dotación» que se pueda plantear durante la vigencia del PGOU, se establecerán las superficies para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico, según la media dotacional establecida para sistemas locales y generales en estas NN.UU.

## CAPÍTULO 12

### Condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable

Artículo 13.12.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano urbanizable sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado: Los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos Sectores, así como el establecimiento directo por el PGOU de la ordenación pormenorizada en esta clase de suelo.

2. En los Planos de Ordenación o.5 a o.7, se establece para los Sectores de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, la calificación global, así como la ordenación de los sistemas generales incluidos en los mismos, integrantes de la ordenación estructural y, en determinados casos, criterios para la ubicación preferente de sistemas locales de dotaciones o de trazados viarios.

3. Las determinaciones de ordenación del suelo urbanizable sectorizado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NN.UU., con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.12.2.

Artículo 13.12.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. Las determinaciones cuantitativas y los criterios para el establecimiento de la ordenación pormenorizada son vinculantes para el Plan Parcial que desarrolle el Sector con los criterios del artículo 13.12.3:

- La delimitación del Sector y superficie del mismo.
- Superficie máxima edificable total y superficie mínima edificable para vivienda protegida.
- Número máximo total de viviendas: La segregación de las cifras de viviendas libres y protegidas establecidas en las Fichas de NN.UU. son orientativas; será el planeamiento de desarrollo el que establezca la cifra final de cada tipo, respetando el máximo total para la suma de ambas establecida para el ámbito.
- Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
- Programación.
- Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. En los Planes Parciales de desarrollo se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 10 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del Sector.

3. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada que fuera viable establecer desde el Plan Parcial, deberá justificarse que son para la «mejora» de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.12.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Sectores en suelo urbanizable sectorizado, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NN.UU. se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global: El establecido en el Plano de Ordenación o.5. y en las Fichas.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.

d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando procede.

2.2. Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:

a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajustar sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.

b) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el Plano de Ordenación o.5 y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando los parámetros globales de niveles de densidad de viviendas e índice de edificabilidad.

c) El Plan Parcial, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación pormenorizada y usos compatibles permitidos, dentro de los límites de compatibilidad establecidos para la ordenación estructural en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NN.UU.

d) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

2.3. Criterios y directrices de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Desde el PGOU se puede dar prioridad a la iniciativa pública de redacción del planeamiento de desarrollo, aún en los casos en los que se establece el sistema de compensación. Cada Sector delimitado será objeto de un

Plan Parcial; no obstante en caso de iniciativa municipal de redacción del planeamiento, el Plan Parcial podrá referirse a varios Sectores para un área estructuralmente homogénea, si bien a efectos de gestión y ejecución se seguirán diferenciado las determinaciones individualizadas para cada uno de ellos.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución, deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

2.5. Avances de planeamiento.

a) Aparte del cumplimiento de las condiciones cuantitativas y de desarrollo de las Fichas de la Parte C de estas NN.UU. para cada uno de los Sectores, es competencia exclusiva municipal en los Planes Parciales que se redacten por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, jerarquía de red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas de dotaciones de sistemas locales, para el mejor servicio al interés público.

b) A efectos de orientar a los particulares sobre los criterios de ordenación referidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá redactar Avances de Planeamiento que sirvan de directrices para la redacción de los Planes Parciales, la coordinación de la ordenación de Sectores colindantes, y la agrupación de reservas de sistemas.

c) Por parte de los propietarios de los Sectores en los que se establece la iniciativa particular en la redacción del Plan Parcial, y previamente a su tramitación, se podrán presentar Avances de Planeamiento, con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para el Sector. La necesidad de presentación de dicho Avance previo por los promotores privados podrá establecerse por el Ayuntamiento en los Convenios Urbanísticos que precedan a la fijación del sistema de compensación.

## TÍTULO 14

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Aspectos generales y alcance de la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable

Artículo 14.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a algún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación o.1. Se regulan detalladamente en el Capítulo 3 del presente Título 14.

b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina con detalle en el siguiente Capítulo 2 del presente Título 14. Dichas normas tienen un carácter pormenorizado, salvo que se pretenda innovar alguna cuestión que, en su aplicación afectase a alguna de las áreas del suelo no urbanizable de especial protección reguladas en el Título 6, o a los parámetros allí establecidos, en cuyo caso, tendrá carácter estructural.

## CAPÍTULO 2

Definición y condiciones generales de implantación de los edificios, construcciones e instalaciones

Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación

Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA y en desarrollo de las categorías establecidas en el Anexo III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo no urbanizable se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en las presentes NN.UU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación:

Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOU se admiten de interés público en el suelo no urbanizable, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación o de Plan Especial, según los artículos 42 y 43 de la LOUA:

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de la Sección 2 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, de carácter sectorial superpuesto, más restrictivas y prevalentes, del Título 5 de estas Normas.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en la Sección 2 de este Capítulo, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en los Capítulos 3 y 4 del Título 6, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

3. con carácter general, las condiciones de implantación que implican distancias respecto a edificios existentes, se referirá siempre a «edificios conformes con la ordenación».

Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación

Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:

a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.



c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.

d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por tipos:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y se construyan con setos vivos, vegetación o malla metálica transparente. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido. Asimismo las cercas y vallados se ajustarán a la Ordenanza reguladora de caminos rurales públicos del término municipal de Lebrija, aprobada por Pleno de 28 de marzo de 2012.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m<sup>2</sup> de superficie en planta ni más de 3 m. de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m. como mínimo de los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie igual o mayor de una hectárea, se podrá autorizar una caseta para guarda de aperos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: No supere una superficie construida máxima de 25 m<sup>2</sup>, una altura total máxima de 4 metros, en caso de tener ventana sea una sola con dimensiones máximas de 30 por 30 centímetros situada a más de 2 metros de altura. Deberá distar como mínimo 4 metros de los linderos de la finca. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 2,5 ha, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de 500 m a las edificaciones de uso residencial o terciario del suelo urbano y urbanizable sectorizado; 200 m a los edificios principales de otras fincas, y de 10 m a los linderos.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que una hectárea, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo de ganado en explotaciones de ganadería, o de establos de autoconsumo familiar. Las instalaciones deberán guardar la distancia mínima al suelo urbano y urbanizable u otras viviendas o usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable que se especifica en la tabla siguiente; y de 10 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g).

DISTANCIAS EXPLOTACIONES GANADERAS AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y OTRAS VIVIENDAS O USOS TERCARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE			
GANADO-ESPECIE	LÍMITE ANIMALES-PESO	DISTANCIA MÍNIMA (metros)	
		SUr-SUz	Viv – Ter- Tu
Avícola autoconsumo	210 Kg peso vivo/año	200 m	-
Cunicula autoconsumo	5 hembras reproductoras		
Porcino autoconsumo	5 cerdos cebo/año	500 m	200 m
Equino reducido	5 animales		
Caprino reducido	30 cabras		
Ovino reducido	30 Ovejas		
Vacuno reducido	5 animales		
Helicultura	-	200 m	200 m

GANADO-ESPECIE	LÍMITE ANIMALES-PESO	DISTANCIA MÍNIMA (metros)	
		SUr-SUz	Viv – Ter- Tu
Ovino	Sin límite	1.000 m	200 m
Caprino	Sin límite		
Vacuno carne	Sin límite		
Equino	Sin límite		
Cuniculas	Sin límite		
Cebaderos rumiantes	Sin límite	1.500 m	300 m
Granjas vacuno de leche	Sin límite		
Granjas avícolas	Sin límite		
Granjas cinegéticas	Sin límite		
Porcino reducido	14 cerdas y 2 verracos	2.000 m	500 m
Granjas porcino	Sin límite		

## 2.2. Condiciones adicionales:

a) Las construcciones de los tipos e) y f) no podrán ocupar en total más del 3 % de la superficie total de la finca ni alcanzar una superficie edificada mayor de 1.000 m<sup>2</sup>. En el caso de precisar mayor ocupación o superficie edificada, se optará por la edificación «Tipo 6» y la tramitación correspondiente. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

b) La altura máxima será de 7,5 metros para el caso de las naves y almacenes al servicio de la explotación y de 5 metros para los establos, cuadras, granjas y vaquerías. En ambos casos se podrán alcanzar los 10 metros con instalaciones excepcionales justificadamente requeridas por la funcionalidad de la actividad agraria, como silos, depósitos y similares.

c) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de parcela mínima al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertener a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.

b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a trescientos metros (300) entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.

c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de 15 años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de «inedificables» no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de la edificación a que se refiere este artículo.

d) La solicitud de licencia deberá acompañarse de nota simple de la finca registral donde se proponga el emplazamiento de la edificación y de las fincas vinculadas (alegación 42).

Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

### 1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Comprende aquellas instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables, normalmente sin cimentación, ligadas funcionalmente a la construcción de la obra pública y cuyo

periodo de existencia no rebase el de la actividad constructiva, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

b) Instalaciones y construcciones para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Son instalaciones de carácter permanente dependientes de la Administración o empresa gestora de la obra pública o infraestructura, cuya función es exclusivamente mantener su funcionalidad una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc. No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

#### 2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, y se justifique su necesidad.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia. Además, se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje del Título 5 y de la Sección 3 de este Capítulo.

Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

#### 2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente régimen agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

a.2. Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación viable en relación al tamaño de la finca.

a.3. Inexistencia en la finca de un edificio idóneo o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: La que se establezca para cada categoría del suelo no urbanizable de especial protección de los Títulos 5 y 6, o del suelo no urbanizable de carácter rural del Capítulo 3 de este Título 14, cuando en la categoría de suelo se permita expresamente este tipo de uso.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de nuevas viviendas: 500 m. Distancia mínima a otras construcciones existentes: 100 metros.

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado evitando la formación de núcleo de población según se define en las presentes NN.UU.

e) Distancia mínima a linderos: 10 m.

f) Superficie construida máxima: 120 m<sup>2</sup> (mínimo admisible en todos los casos en que se permita la implantación de vivienda) más el 0,3 % de la superficie de la parcela a la que se vincula.

g) La altura máxima será de dos plantas y 7,5 metros.

h) Los edificios deberán cumplir además las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua o de riego tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como parques eólicos, solares, centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

## 2. Condiciones de implantación:

### 2.1. Condiciones generales para todos los subtipos:

Con carácter general, las que requieran edificación se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable sectorizado u ordenado y a otras construcciones existentes: 100 m. Quedan exceptuadas las edificaciones e infraestructuras vinculadas al funcionamiento del medio urbano que necesariamente tengan que ubicarse en suelo no urbanizable próximo al núcleo (estaciones de bombeo, centros de transformación, y similares).

b) Separación mínima a linderos: 10 metros.

c) Ocupación máxima:

- Las edificaciones de superficie construida de hasta a 500 m<sup>2</sup> podrán alcanzar una ocupación máxima de parcela vinculada del 25%. Para superficie construida superior la ocupación máxima será del 15%.

- Las construcciones auxiliares abiertas, tipo marquesinas, cubierta de estaciones de servicio y similares, podrán ocupar una superficie máxima adicional igual a la permitida en el párrafo anterior para las edificaciones cerradas.

### 2.2. Condiciones particulares:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la Ley 18/2003 de 29 de diciembre, que añade la Disposición Adicional 7<sup>a</sup> a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Título 5 en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán tramitar mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público y gestión incluidas en Planes o programas de la Administración, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y

por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y demás legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc., y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones:

2.1. Condiciones generales:

Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

b) Distancia mínima a otras construcciones existentes: 250 m.

c) Separación mínima a linderos: 25 metros.

d) Ocupación máxima: 10% de la parcela vinculada.

2.2. Condiciones particulares: Las adicionales que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

a) Las naves, almacenes, establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites de ocupación o de superficie edificada que se establecen en el apartado 2.2 del artículo 14.2.3.

b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 14.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

d) Almazaras.

2. Condiciones de implantación:

a) La superficie mínima para los subtipos a) y b) del apartado 1 de este artículo será de una hectárea.

b) Distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano o urbanizable, salvo que del procedimiento de prevención ambiental se acredite que no se producen emisiones molestas a distancia inferior, o que se trata de producción artesanal con sistemas homologados acompañados de la adecuada gestión de residuos. Las instalaciones ganaderas se ajustarán, en función de las especies, a las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable o de otras viviendas, usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable, que se establecen en la tabla del apartado 2.1.f) del artículo 14.2.3 de las presentes NN.UU.

c) Distarán de otros edificios no integrados en la misma finca la medida que determine el procedimiento de prevención ambiental para no generar molestias, en función de los usos de los mismos. En todo caso se respetará una distancia mínima de 100 m respecto a otras construcciones existentes de otras fincas colindantes.

d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

e) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

f) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.

g) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 1/1996, de 10 de octubre, del Comercio Interior de Andalucía, según redacción modificada por la Ley 3/2010, de 21 de mayo, la implantación del uso de «gran superficie minorista», queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, la implantación de usos industriales o terciarios se atenderá a si está expresamente permitido en las condiciones particulares de los Capítulos 3 y 4 del Título 6. En general se podrán admitir pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima finca: 2 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable y a edificios principales de otras fincas: La que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y que acredite que no produce molestias al medio urbano. En todo caso la distancia mínima será de 100 metros.

c) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.

d) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1. En el supuesto de los tipos de industrias incompatibles con el medio urbano enumeradas en el artículo 4.2.5, las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable, así como a construcciones próximas, será la que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y en todo caso se mantendrá una distancia mínima de 100 metros.

a) Superficie mínima finca: 1,5 ha.

b) Superficie máxima ocupada por el edificio: 20% de la finca con un máximo de 5.000 metros cuadrados. El establecimiento de una ocupación o superficie edificada mayor, requerirá en todo caso la tramitación de un Plan Especial que valore detalladamente las condiciones e impactos de la actuación.

c) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:

a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: Adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.

c) Picaderos, entendiéndose como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.

d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.

e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.

f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc, excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

## 2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos, supeditadas a las condiciones de implantación del apartado 2.2 de este artículo:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la naturaleza con un bajo grado de artificialización del medio rural: Se podrán autorizar en general.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m de las edificaciones de uso residencial o terciario del suelo urbano y urbanizable sectorizado y 100 m de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m del suelo urbano y urbanizable y 100 m de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general se dará preferencia a su ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Los nuevos edificios distarán como mínimo 100 m del suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, se dará preferencia a la ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo Rural de Andalucía, siempre que se trate de edificios aislados y se justifique que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las nuevas instalaciones distarán como mínimo 300 m del suelo urbano y urbanizable y 100 m de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca.

## 2.2. Condiciones adicionales:

a) Condiciones de implantación de las edificaciones necesarias:

a1) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 20% en las de los tipos c y d y el 30% en las de los tipos e y f.

a2) La distancia mínima a linderos de las edificaciones será de 10 metros.

a3) La distancia mínima al suelo urbano o urbanizable y a edificaciones de parcelas colindantes será de 100 metros.

a4) Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que

sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

b) El cese de la actividad irá acompañado de la restitución del suelo a su estado original, salvo autorización de otra alternativa que sea viable de acuerdo con las presentes NN.UU.

c) En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

### Sección 3. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios

#### Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. En el suelo no urbanizable del municipio, en desarrollo de lo establecido en los artículos 52 y 57 de la LOUA, los edificios, construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 14.2.6.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

c.1. Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

c.2. No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 metros.

c.3. En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

c.4. En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el Título 5. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2.6 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir por donde menor sea el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en la el artículo 14.2.6. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:



e.1. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 7,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

e.3. La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30 %. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será la teja tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

e.5. Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los apartados e.3 y e.4, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con la arquitectura popular preexistente (en caso de ampliaciones), incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

e.6. Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y similares, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.

e.7. En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en el Título 5.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, código técnico, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales, setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en el Título 5.

## Sección 4. Obras en edificios existentes

Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes.

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos o en fase de inclusión en el CGPHA.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurren valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades de interés etnográfico y así se reconozca mediante su inclusión en el Catálogo de este PGOU.

c) Otros edificios legales existentes en el momento de aprobación de estas Normas, por disponer de licencia o situación equiparable según el Decreto 2/2012.

d) Edificios existentes en los que sea otorgado el reconocimiento de la situación de «asimilado al régimen de fuera de ordenación», de acuerdo con las presentes NN.UU. y con el Decreto 2/2012.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 5.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 20 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el Título 12. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), conformes con las determinaciones del presente Capítulo, se podrán realizar en todo caso obras de rehabilitación dirigidas a la conservación, consolidación y reforma, cualesquiera que sean las condiciones de implantación con las que fueron autorizados (o asimilado) en su día. Para el caso de obras de ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo según el uso que se pretenda dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, del Título 5 y las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúe el edificio.

En los edificios de tipo c) disconformes con algún parámetro del presente Capítulo, les serán de aplicación las condiciones previstas en los artículos 1.1.8 y 1.1.9. de las presentes NN.UU.

5. En los edificios tipo d), sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

## CAPÍTULO 3

## ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Por el presente PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, establece las siguientes subcategorías de «suelo no urbanizable de carácter rural», que se delimitan en el Plano de Ordenación o.1.:

a) «CR-CL: Campiñas de Lebrija».

b) «CR-CV: Cerro de las Vacas y Peña Horalada».

c) «CR-PD: Pago Dulce».

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones

u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en suelo no urbanizable del Capítulo 2 del presente Título 14.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 14.

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.

2. Usos determinados: Agropecuarios.

3. Usos y actividades compatibles susceptibles de autorización:

a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.

b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.

c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.

e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.

f) Las actividades científicas.

g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.

h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

i) Las actividades mineras o extractivas.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

- Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales preexistentes en esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 5 de estas NN.UU. y deberá someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NN.UU., con las siguientes condiciones particulares según los tipos de construcciones y la subcategoría establecida en el Plano de Ordenación o.1.:

a) Las construcciones Tipos 1e) (naves y almacenes al servicio de la explotación) y 1f) (establos, cuadras granjas u otras instalaciones de estabulación vinculadas a la explotación), requerirán una superficie mínima de 5 has en las subcategorías Cerro de las Vacas y Peña Horalada (CR-CV), y situarse a más de 200 m de distancia del perímetro del LIC Arroyo Salado.

b) Las nuevas construcciones Tipo 3 (vivienda unifamiliar vinculada a explotación), requerirán la siguiente superficie mínima según subcategorías de suelo no urbanizable de carácter rural:

a) CR-CL: Campiñas de Lebrija: 5 ha.

b) CR-CV: Cerro de las Vacas y Peña Horalada: 7 ha.

c) CR-PD: Pago Dulce: 2,5 ha.

5. La ordenación del espacio «CR-CL: Campiñas de Lebrija» integra las determinaciones del Plan de Conservación para las Aves Esteparias y los usos y aprovechamientos agrarios deben de ser compatibles con la protección de las especies siguientes: Avutarda común, Sisón común, Aguilucho cenizo y Ganga ibérica.

## CAPÍTULO 4

### Otras acciones sobre el término municipal de carácter pormenorizado

Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal.

1. Como complemento de las estrategias de Acciones Territoriales (AT) de carácter estructural, reguladas en el Capítulo 5 del Título 6 de estas NN.UU., por el PGOU se determinan, en la escala de ordenación pormenorizada, las siguientes, igualmente dirigidas a coadyuvar a la mejor vertebración del término municipal.

2. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente incluidas en las estrategias planificadas por el PGOU en el medio rural se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

- AT-CT-1: Itinerario cicloturístico-recreativo: El objetivo es la conexión entre el Parque de San Benito, el Fontanal, el Parque Rural Melendo y, mediante el enlace con el camino de las Palmeras, con el Parque Rural de la Señuela.

- AT-VV-1: Vía Verde sobre el tramo de FFCC convencional desafectado: El objetivo es la mejora de la conexión del núcleo urbano con las vías pecuarias y caminos próximos. Es complemento de la actuación AT-EQ-1.
- AT-CB-1 y 2: Conexión mediante carril-bici, entre la red de carril-bici del núcleo urbano, con los polígonos industriales de Las Marismas y Elio Antonio.
- AT-EQ-1: Itinerario ecuestre a través del municipio: Tiene el objetivo de dar continuidad a través del municipio a un itinerario supramunicipal de gestión coordinada.
- AT-CR-1: Caminos rurales: Actuaciones de mejora de caminos rurales especialmente vertebradores del medio rural, de acuerdo con Plan Municipal coordinado con el Inventario de caminos rurales, así como con actuaciones de mejora y de forestación para el fomento de itinerarios turístico recreativos, complementarios del uso agrario.
- AT-PS: Parques solares: El PGOU integra dos de los grandes proyectos en curso, el parque termosolar Lebrija I (AT-PS-1), y la planta termosolar La Reyerta (AT-PS-2).
- AT-RP-1 y 2: AT-RP-1: Eliminación de residuos y restauración paisajística: Actuaciones de eliminación y sellado de vertederos descontrolados, construcciones precarias, chabolas y similares, localizadas en el borde este de la marisma, a lo largo de la carretera local entre los polígonos de Las Marismas y Elio Antonio. La actuación debería incorporar la restauración paisajística.
- AT-RP-2: Eliminación, restauración paisajística y sellado del vertedero de El Cornejo.
- AT-EX: Control de usos extractivos: Actuaciones de control y seguimiento del estado de autorizaciones de las numerosas canteras existentes en el término municipal, especialmente las de la zona de sierra al Este, verificando el cumplimiento de los límites de actuación, los planes de sellado y restauración paisajística.
- AT-DU: Plan municipal de disciplina urbanística: Inventario y control de parcelaciones y edificaciones en el entorno del núcleo, en especial las no integradas en ámbitos de desarrollo del PGOU.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU.

1. El PGOU integra en las Normas Particulares de Zonas del Título 13 de las presentes NN.UU. la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo tramitados durante la vigencia del planeamiento general anterior que se incorpora al presente PGOU, con las innovaciones que se especifican, en su caso.
2. El nuevo PGOU integra como ámbitos en curso de desarrollo las identificadas como Urt-1, Urt-2, Uzo-1, Uzo-2, Uzo-3 y Uzo-4, con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y podrán continuar su desarrollo durante la tramitación del nuevo PGOU de acuerdo con el régimen del planeamiento general anterior. No obstante los instrumentos de ejecución que se tuvieran que iniciar su tramitación a partir de la aprobación definitiva del nuevo PGOU, se ajustarán a las condiciones generales de urbanización y de edificación de éste.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA



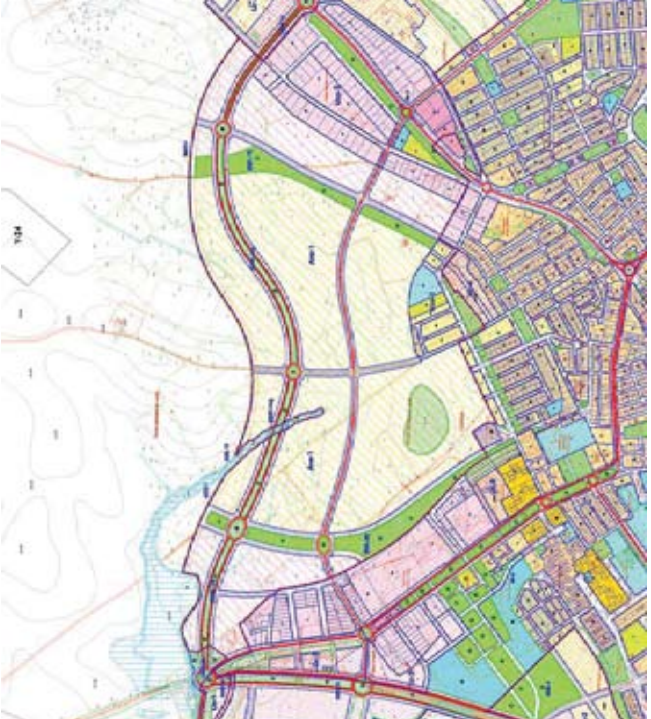
Única.

Queda derogado el planeamiento general anterior en el municipio de Lebrija, constituido por el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 22.3.2002, y la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho Plan, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 6.5.2009. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única, respecto a las actuaciones en curso de desarrollo.

PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE DESARROLLO.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUZns
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA
707.714,42	Según PS	Según PS
USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Usos globales incompatibles	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Según áreas: Industrial o Residencial		
Totales zonas	Según PS	Según PS
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SGR-16a y 16c	65.938,10	Según PS
SGEL-18	21.169,91	Según PS
SGEL-20	25.676,20	Según PS
SG-Adicionales	Según PS	Según PS
Total SG incluidos	112.784,01	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		
<p>Objetivos y condiciones para la sectorización:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zona de potencialidad para desarrollos residenciales y de actividades económicas a medio largo plazo.</li> <li>-Disposición de SGEL en la ubicación indicada, de adecuada separación con las áreas industriales y residenciales. Integración del esquema básico viario propuesto. El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución de la nueva ronda urbana, para la mejora de accesibilidad a áreas industriales actuales o sectorizadas.</li> <li>-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.</li> <li>-Los pasos del SGRV o viario local sobre cauces y zonas inundables, permitirán evacuar la avenida T-500 y se ajustarán a los condicionantes que disponga el efecto Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.</li> </ul>		
<p>CONDICIONES DE DESARROLLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Urbanización del 60% de los Sectores de residenciales sectorizados.</li> <li>-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-CL Campiñas de Lebrija". Las actuaciones que impliquen edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS</li> </ul>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN		
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS		
<p>INICIATIVA REDACCIÓN:</p> <p>SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS</p> <p>PROGRAMACIÓN: Sin programación</p> <p>ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS</p>		

Área de reparto:	Según PS	<b>Ans-1</b>	
Sector:			
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUZms	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-)/UA
552.834,00	Según PS	Según PS	
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Usos globales incomp	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	10% Ap Ayto UA
Industrial			UA
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG INCLUIDOS	SGRV-13a	10.332,67	Ap Subjetivo UA
	SGRV-13c	4.541,45	Según PS
	SG Adicionales	Según PS	Según PS
	Total SG incluidos	14.874,12	Según PS
SG EXTERIORES:	Según PS		Según PS
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
	Sistema de espacios libres		
	Docente + Dep + SIPS		
	Viarío (según plan. desarrollo)		
	Totales (sin viario)		
	Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos):		
<b>OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN</b>			
<p>-Zona de potencialidad para desarrollos residenciales y de actividades económicas a medio largo plazo.</p> <p>-Integración del esquema básico viario propuesto. El Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución (total o parcial) de la nueva ronda urbana, para la mejora de la funcionalidad de la red viaria del núcleo.</p> <p>-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.</p> <p>-Los pasos del SGRV o viario local sobre cauces y zonas inundables, permitirán evacuar la avenida I-500 y se ajustarán a los condicionantes que disponga el efecto Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.</p>		<p>Condiciones de desarrollo: -Urbanización del 60% de los Sectores de residenciales sectorizados. En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización, serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-CL Campiñas de Lebrija".</p> <p>-Protección del Yacimiento arqueológico Y-73, "Huerto Rafael". Será preceptivo realizar con carácter previo a la redacción del planeamiento que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica preventiva, cuya modalidad, finalidad, entidad y régimen de protección y uso se determinen en los artículos 5.9.7, 5.9.10 y 5.9.11 de los NNUU.</p>	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN:	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN:	
ORDEN DE PRIORIDAD:		PROGRAMACIÓN: Sin programación	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	
Según PS		Según PS	

Área de reparto:

Según PS


Sector: **Ans-2**

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN


ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUZns
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA
240.114,82	Según PS	Según PS
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
Usos globales incomp	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> s)
Industrial		
Totales zonas	Según PS	Según PS
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
SG INCLUIDOS	SG Adicionales	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES
		Sistema de espacios libres
		Docente + Dep + SIPS
		Viarío (según plan. desarrollo)
		Totales (sin viario)
SG EXTERIORES: Según PS	0,00	Según PS
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos):		
<b>OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN</b>		
<p>-Zona de potencialidad para desarrollos residenciales o terciarios a medio largo plazo, y residenciales al sur de la cañada de las Cabezas.</p> <p>-Disposición de sistemas generales o locales de espacios libres en la ubicación indicada, para la protección del Yacimiento Y-94 (Pago Dulce).</p> <p>-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.</p> <p>Condiciones de desarrollo:</p> <p>-Urbanización del 60% de los Sectores de residenciales sectorizados.</p> <p>-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-CL Campiñas de Lebrija".</p>		
<p>-Protección del Yacimiento arqueológico Y-94, "Pago Dulce". Será preceptivo realizar con carácter previo a la redacción del planeamiento que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica preventiva, cuya modalidad, finalidad, entidad y régimen de protección y uso se determinan en los artículos 5.9.7, 5.9.10 y 5.9.11 de las NNUU. Siempre que sea compatible con la preservación del yacimiento, se implantará sistemas generales o locales de espacios libres en la ubicación del yacimiento.</p>		
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>		
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación		
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS		
INICIATIVA REDACCIÓN: Sin programación		
SISTEMA ACTUACIÓN: Sin programación		
PROGRAMACIÓN: Sin programación		
ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS		


Área de reparto: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN






Sector: **Ans-3**





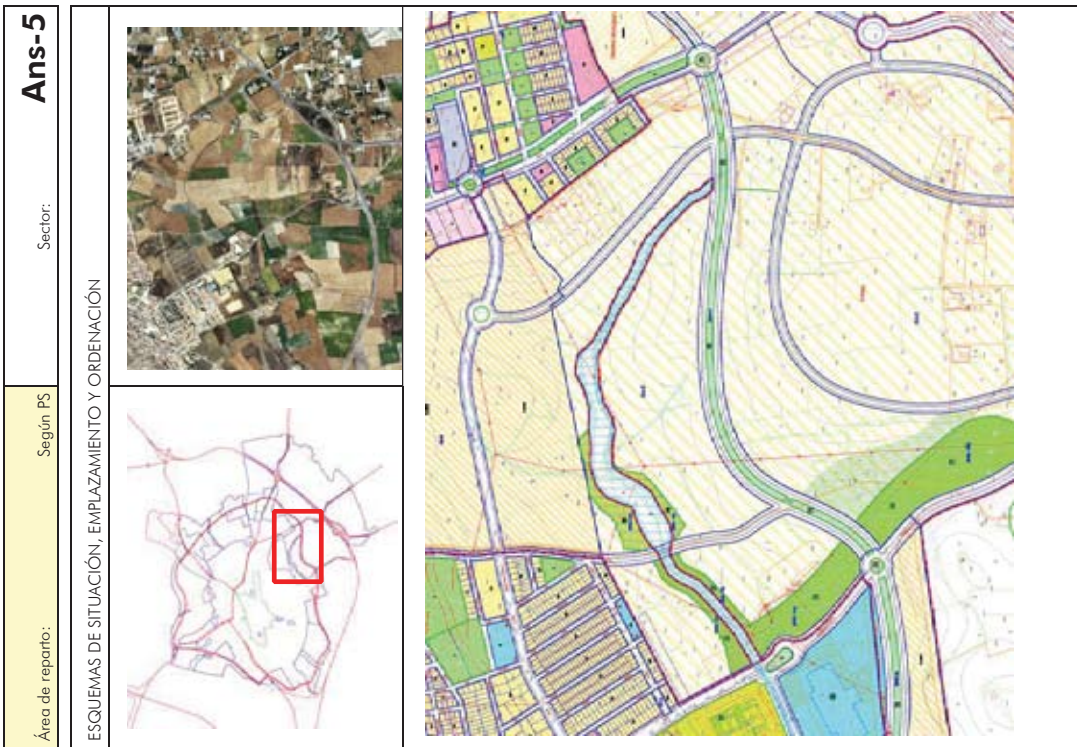





A CTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUZns	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA
307.351,49	Según PS	Según PS	Según PS
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Usos globales incomp	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )
Industrial			Según PS
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG INCLUIDOS	SGRY-8b	9.179,00	10% Ap Ayto UA
	SG Adicionales	Según PS	Excesos(+)/UA
	Total SG incluidos	9.179,00	Déficit(-)/UA
SG EXTERIORES:	Según PS		
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
			Viviendas (máx)
			Según PS
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
			Según PS
			Según PS
<b>OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN</b>			
<p>-Zona de potencialidad para desarrollos residenciales y de actividades económicas a medio largo plazo.</p> <p>-Integración del esquema básico viario propuesto. El Ayuntamiento podrá adelantar (total o parcialmente) la ejecución de la nueva ronda urbana, para la mejora de la movilidad.</p> <p>-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.</p>			
<p>Condiciones de desarrollo:</p> <p>-En las áreas con parcelación y edificación, iniciativa de mayoría de propietarios por áreas homogéneas de entidad suficiente para la delimitación de Sectores urbanística y espacialmente coherentes.</p> <p>-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización, serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-PD Pago Dulce".</p>			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLAN/NEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS			
INICIATIVA REDACCIÓN:			
SISTEMA ACTUACIÓN:			
PROGRAMACIÓN: Sin programación			
ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS			

Área de reparto:	Según PS	Sector:	<b>Ans-4</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUZns	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-) UA
282.927,77	Según PS	Según PS	
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Usos globales incomp	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )
Industrial			Según PS
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG INCLUIDOS	SGEL-14ab	20.313,70	10% Ap Ayto UA
	SGEL-15	13.902,40	Según PS
	SGRV-7	38.293,00	Viviendas (máx)
	SG Adicionales	Según PS	Según PS
	Total SG incluidos	58.606,70	Según PS
<b>SG EXTERIORES: Según PS</b>			
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
Sistema de espacios libres			
Docente + Dep + SIPs			
Viarío (según plan. desarrollo)			
Totales (sin viario)			
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos):			
<b>OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN</b>			
-Zona de potencialidad para desarrollos residenciales y de actividades económicas a medio largo plazo. -Disposición de sistemas generales o locales de espacios libres en las margenes del cauce. Encauzamiento para proteger del riesgo de inundación a áreas urbanas existentes y nuevo hospital, en las condiciones que establezca el Organismo de Cuenca. -Integración del esquema de viario estructurante propuesto. -El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.		Condiciones de desarrollo: -Urbanización del 60% de los Sectores de residenciales sectorizados. -En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-CL Campiñas de Lebríja". -La aportación de suelo y ejecución de parte del SGRV-7, se entenderá inversión del Ayto a cuenta en el Ans-5, que se traducirá en los correspondientes derechos de aprovechamiento.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
<b>PLANEAMIENTO DESARROLLO:</b> Plan de Sectorización y Plan Parcial			
<b>OTROS:</b> Proyectos de Urbanización y Parcelación			
<b>ORDEN DE PRIORIDAD:</b> Según PS			
<b>CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:</b> Según PS			
<b>INICIATIVA REDACCIÓN:</b>			
<b>SISTEMA ACTUACIÓN:</b>			
<b>PROGRAMACIÓN:</b> Sin programación			
<b>ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:</b> Según PS			



Área de reparto:	Según PS	Sector:	<b>Ans-6</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUzns	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA
545.957,43	Según PS	Según PS	Según PS
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Usos globales incomp	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )
Industrial			Según PS
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG INCLUIDOS	SGEL-16	25.020,30	Según PS
	SG Adicionales	Según PS	Según PS
	Total SG incluidos	25.020,00	Según PS
<b>SG EXTERIORES: Según PS</b>			
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos):			
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
Sistema de espacios libres			
Docente + Dep + SIPS			
Viarío (según plan. desarrollo)			
Totales (sin viario)			
Según PS			
<b>OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN</b>			
<p>-Zona de potencialidad para desarrollos residenciales y de actividades económicas a medio largo plazo.</p> <p>-Integración del SGEL-16 de protección de la ladera de fuerte pendiente, y del esquema básico viario propuesto.</p> <p>-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.</p> <p>Condiciones de desarrollo:</p> <p>-Urbanización del 60% de los Sectores de residenciales sectorizados.</p>	<p>-Protección del Yacimiento arqueológico Y-54 "La Gallinera". Será preceptivo realizar con carácter previo a la redacción del planeamiento que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica preventiva, cuya modalidad, finalidad, entidad y régimen de protección y uso se determinen en los artículos 5.9.7, 5.9.10 y 5.9.11 de los NNUU.</p> <p>-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-PD Pago Dulce".</p>		
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación			
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS			
INICIATIVA REDACCIÓN:			
SISTEMA ACTUACIÓN:			
PROGRAMACIÓN: Sin programación			
ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS			



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SUZns	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-)/UA
1.597.180,00	Según PS	Según PS	
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Usos globales incomp	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Viviendas (máx)
Industrial			Según PS
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SGR V-11	16.784,53	Sistema de espacios libres	
SGR V-18	29.164,70	Docente + Dep + SIPs	
SG Adicionales	Según PS	Viarío (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	45.949,23	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos):	
<b>OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN</b>			
-Desarrollo del área de Pago Dulce próxima a la circunvalación, integrando las edificaciones y parcelaciones existentes, vertebrando con los sistemas generales viarios propuestos y su enlace con las carreteras. -El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU. Condiciones de desarrollo: -En las áreas con parcelación y edificación, iniciativa de mayoría de propietarios por áreas homogéneas de entidad suficiente para la delimitación de Sectores urbanística y espacialmente coherentes.		Protección del Yacimiento arqueológico Y-74, "Palo-Huesos". Será preceptivo realizar con carácter previo a la redacción del planeamiento que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica preventiva dirigida a la correcta delimitación del polígono de protección, siendo de aplicación el régimen de protección y uso que se determinan en los artículos 5.9.7, 5.9.10 y 5.9.11 de las NNUU. -En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-PD Pago Dulce".	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANTEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN:	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN:	
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS		PROGRAMACIÓN: Sin programación	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS	

Área de reparto:	Según PS	Sector:	<b>Ans-7</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PGOU 2015

Doc. subsanación

AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

**PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE  
DESARROLLO.**




NORMAS URBANÍSTICAS / 287

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y DE VIARIO						
CLASIFICACIÓN SUELO	TIPO ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	SISTEMA ACTUACIÓN	PROGRAMA	OBSERVACIONES / OBJETIVOS
Urbano consolidado	Equipamientos	SLEQ-1	8.782,28	Cesión por convenio	1C	Gestión mediante convenio urbanístico con EPSA (10-07-2008), a cambio de incremento proporcional de viviendas para su destino al sector protegido, en las parcelas E-2, D-1, e I-5-17 del Sector La Cuba I.
	Espacios libres	SLEL-1	253,56	Expropiación	1C	Adquisición de suelo y ejecución de espacios libres en la esquina de Plaza Rector Merina con c/ José Sánchez de Alva. Se corresponde con la actuación sistémica "AA-1, Entorno de la Parroquia" del P.GOU 2001, en curso de gestión.
		SLEL-2	1.810,82	Expropiación	1C	Ejecución de espacios libres y viario asociado, al fondo de las calles Alcazaba y Almuhecin, sobre suelo público municipal.
	Viario	SLRV-1	260,43	Expropiación	1C	Mejora viaria peatonal en acceso al aparcamiento S. Francisco
Urbano no consolidado Urncc	Espacios libres	Total SUrc	3.202,81			
		SGEL-5	39.263,00	Expropiación	2C	Protección del Castillo
		SGEL-6	66.955,92	Expropiación	Sin Programa	Protección laderas del Castillo. El PEFCB podrá programar total o parcialmente para reequipamiento de su ámbito
No urbanizable: SNU	Reserva Dotaciones supramunicipales	Total Surncc	106.218,00			
		SGEQ-1a	85.095,60	Expropiación	Sin Programa	Equip genérico junto a nudo A-471.
		SGEQ-1b	29.034,45	Expropiación	Sin Programa	Equip genérico junto a nudo A-471 (espacio de antiguo nudo enlace, desdfectar DP carreteras)
		SGEL-7a	26.987,38	Expropiación	Sin Programa	Protección FFCC
		SGEL-7b	39.735,21	Expropiación	Sin Programa	Protección FFCC
		SGEL-10	4.083,13	Expropiación	2C	Protección FFCC
		SGEL-11	5.008,60	Expropiación	2C	Protección FFCC
		SGEL-PP	535.185,00	Expropiación	Sin Programa	Parque Rural Melendo. Parque Rural compuesto por diversas piezas conectadas con caminos y carril bici, alrededor de la balsa de riego Melendo. La gestión del suelo en la medida de lo posible se vinculará a la autorización o concesión de explotación de actividades compatibles de carácter turístico, hotelero, recreativo o área de servicio del nuevo trazado de la autovía A-4, actuación que se identifica como AT-TR-2. El Ayuntamiento podrá gestionar mediante concurso público la adjudicación de la gestión del área AT-TR-2 que integre la participación porcentual de los propietarios en la gestión del Área de Servicios o cambio de la aportación del suelo del Parque Rural.
		SGEL-PR	482.490,00	Expropiación	Sin Programa	SP: Sin programa. Actuación vinculada a puesta en servicio de nueva A-4
		Vías Pecuarías y caminos públicos		SGEL-PR	482.490,00	Expropiación
SGVP-1	8.834,61			Expropiación	2C	SP: Sin programa. Desarrollo vinculado a puesta en servicio de la nueva A-4
SGCP-1	9.923,44			Expropiación	Sin Programa	Tramo de nuevo trazado de Vía Pecuaría para dar continuidad al Oeste del nuevo trazado del FFCC a la Cañada de Sanlúcar o Sevilla.
						Carga de Ans-1, para dar continuidad a caminos públicos que confluyen al arco N del núcleo. SP: Sin programa. Su desarrollo se asocia a la sectorización del área Ans-1

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y DE VIARIO						
CLASIFICACIÓN SUELO	TIPO ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	SISTEMA ACTUACIÓN	PROGRAMA	OBSERVACIONES / OBJETIVOS
Red viaria	Total SNU	SGRV-1a	1.226.376,16	Expropiación	2C	Completar ronda de SGRV de nueva ronda urbana. Expropiación de suelo de titularidad privada (3.907,67 m <sup>2</sup> )
		SGRV-4b	4.507,67	Suelo público	Sin Programa	Ejecución de cruce de ronda urbana con vía pecuaria Cañada de Lebrija a Jerez. Vinculada a Sectorización de Ans-8
		SGRV-6b	6.428,67	Expropiación	2C	Ejecución sobre suelo público para completar ronda de nueva ronda urbana.
		SGRV-13b	1.252,63	Suelo público	Sin Programa	Paso de ronda urbana sobre DPH en Ans-2, vinculado a su sectorización
		SGRV-16b	1.173,17	Suelo público	Sin Programa	Paso de ronda urbana sobre DPH en Ans-1, vinculado a su sectorización
		SLRV-1	260,43	Expropiación	2C	A cargo exclusivo de Uj-1
		SLRV-3	3.325,06	Expropiación	2C	Tramo de calle entre Polideportivo y nuevo Hospital
		TOTALES			1.335.796,97	
TOTALES			0,00			

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE "DOTACIÓN" EN SÚMC											
CL	ÁMBITO	SUPERF. CALIFIC. m <sup>2</sup>	SUP. PORMEN m <sup>3</sup>	EDIFIC. PGOU-2001 m <sup>3</sup>	EDIFIC. PGOU-2014 m <sup>2</sup>	VIVIEND. N° aprox		DOT SIST. LOCALES m <sup>2</sup> s	DOT SIST. GENERALES m <sup>2</sup> s	CESIÓN OBSERVACIONES	10% Aprob Desarrollo
						Lb	Pr				
Ur	Ado-1	27.310,12	27.310,12	0,00	16.386,07			2.182,62	1.764,77	1.638,61	ED
nc	Ado-3	2.439,11	2.439,11	0,00	7.073,42	54		967,64	761,76	70,73	
	Ado-4	1.018,39	1.018,39	1.005,35	1.018,39			23,06	18,16	101,84	+16,86 Incremento aprov: 168,60 m <sup>2</sup>
	Ado-5	1.646,83	1.646,83	1.625,75	1.646,83			37,30	29,36	164,68	+27,26 Incremento aprov: 272,64 m <sup>2</sup>
	Ado-6	1.299,33	1.299,33	0,00	2.598,66			355,54	279,91	259,87	
	Ado-7	5.383,43	5.383,43	0,00	10.766,86			1.472,93	1.159,61	1.076,69	
	Ado-8	2.263,53	2.263,53	0,00	6.224,71	47		1.471,59	670,32	622,47	
	TOTALES	41.360,30	41.360,74	2.631,10	45.714,94	101	0	6.510,68	4.683,89	4.199,00	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO		SUR	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	10% Ap Apto UA
377.531,57			
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-CH	324.658,72	1,00
Totales zonas		324.658,72	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en PE	SGEL:	47.570,90	
	SGEQ:	5.106,49	
	SGSI:	732,63	
Total		53.410,02	
SG adscritos exteriores:			
Aparcamientos: A ordenar por el PEPCH			
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Declarado por Decreto 14/1985 de 22 de enero, con los contenidos previstos en la legislación de Patrimonio Histórico. -El PECH fue aprobado inicialmente por Apto con fecha 30-07-2014. -El PEPCH podrá justificar referirse a un ámbito ampliado del Conjunto Histórico, respecto al "ámbito mínimo del PEPCH" grafado en los Planos de Ordenación y Protección, así como a la totalidad del "Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1". -El ámbito del PEPCH afecta al Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, integrado por 4. Áreas de zonificación a nivel de Patrimonio Arqueológico Subyacente (4 Grados de Protección) y 2 Categorías de protección a nivel de Patrimonio Arqueológico Emergente.			
-Ordenación pormenorizada del ámbito de Conjunto Histórico, y potestativa del entorno del mismo. Delimitación de áreas homogéneas de normativa. -Zonificación del yacimiento arqueológico urbano. -Catálogo de bienes protegidos en su ámbito. -Revitalización del CH, restricción del tráfico, acceso sólo residentes y peatonalización progresiva. Coordinación con PGOU de dotación de aparcamientos en periferia del CH. -Estrategias de mejora y reurbanización del espacio público, vial, plazas y jardines. -Renovación de infraestructuras. -Delimitación de áreas de rehabilitación. -Fomento de la vivienda protegida en el CH.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Especial de Protección		INICIATIVA REDACCIÓN: Ayuntamiento	
OTROS: Proyectos de Urbanización		SISTEMA ACTUACIÓN: Varios	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: 1 y 2C 2015-2022	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	

Área reparto:	Ar-	Ámbito:	PEPCH
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			



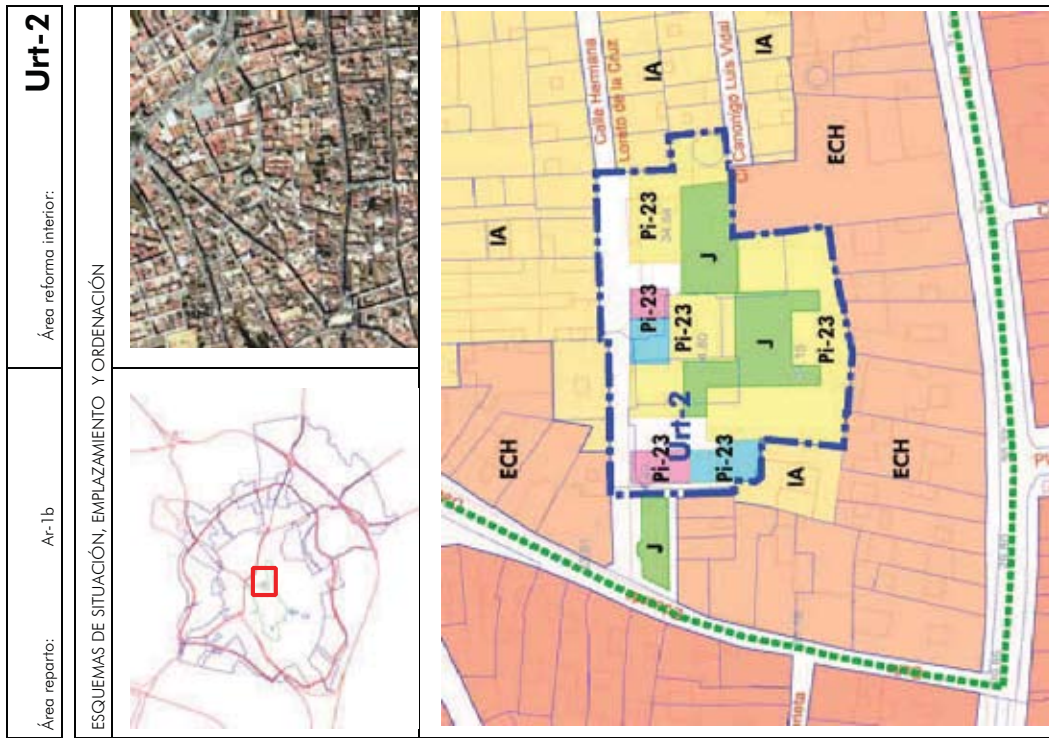
ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUJc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
15.439,30		37.506,00	
		Ya cedido	0,00
		Ap Subjetivo UA	
		37.506,00	
		10% Ap Ayto UA	
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	Pr-12d	15.439,30	
		Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Viviendas
		37.506,00	247 VL
		Ap Obj (UA)	37.506,00
Totales zonas		37.506,00	247
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			
SG adscritos en UE		Sistema de espacios libres	0,00
		SIPS	0,00
		Vario	0,00
		Totales (sin vario)	0,00
SG adscritos exteriores:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos); Según ordenanzas de Plan Parcial UR-13 Loma de Overo I	
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad con la nueva ronda urbana. El objetivo es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable actual, reajustando la configuración de las parcelas mediante Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Vario Mv-8, a ejecutar por el Ayto.		-En la ordenación de volúmenes se aplicarán las Ordenanzas del Plan Parcial UR-13 Loma de Overo I, con la salvedad de que para compensar la pérdida de superficie Mv-8, se permitirá incrementar una planta adicional sobre las 3 permitidas, en el frente hacia la nueva ronda urbana.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS: Proyecto de Parcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: IC. 2015-2018	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,00%		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 0,00 €	







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUMc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-)/UA
4.344,45	0,797979	3.112,92	345,88
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-MD2	4.344,45	0,7145
Totales zonas		4.344,45	
SISTEMAS GENERALES		Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Ap Obj (UA)
Res Pi-23:		3.458,80	3.458,80
Tercinario Pi-23:			20 VL
Total		3.458,80	20
SG adscritos en UE		SISTEMAS LOCALES	
SG		Res Pi-23:	2.097,27
		Elibres:	896,52
		Equip:	279,35
		Viario:	870,58
		Total:	2.046,45
SG adscritos exteriores:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 35	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación que integra la ordenación del PERI de la UE-8 La Huerta del PGOU 2001 aprobado definitivamente con fecha 09-12-2004.		-Condición especial de programación: Deberá urbanizarse en el plazo de 3 años desde la aprobación definitiva del PGOU.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Expropiación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: Urb. 3 años desde Ap definitiva PGOU		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	% ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €		





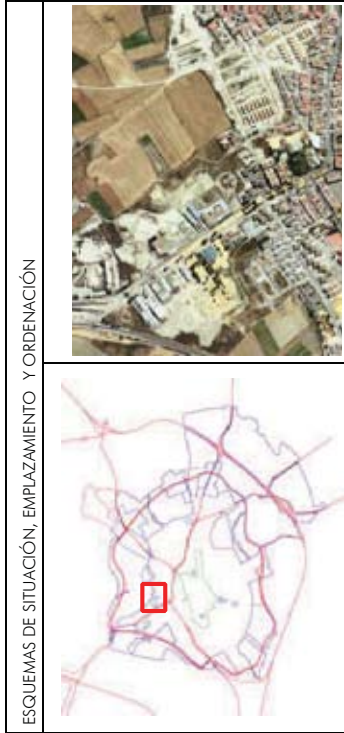


ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUmc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objeto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
18.972,38	0,437611	8.412,75	466,33
		10% Ap Ayto UA	986,56
		Ap Subvivo UA	
		8.412,75	
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edifc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Ap Obj (UA)
Industrial	18.972,38	0,65	9.865,64
Totales zonas	18.972,38	12.332,05	9.865,64
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área	SG	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
		Sistema de espacios libres	1.897,24
		SIPS	758,90
		Vialio (según plan. desarrollo)	
		Totales (sin vialio)	2.656,14
SG adscritos exteriores:	1.051,84 m <sup>2</sup> del SGOEL-2	Aparcamientos:	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 123
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación de sutura de las áreas industriales degradadas existentes, generando una fachada homogénea frente al nueva ronda urbana.			
Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5, 4, 4 de los NNUU.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación.		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: IC. 2015-2018		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	1,5106 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	331.537 €

Área reparto:	Ar-3	Área reforma interior:	<b>Ur-2</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUmc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objeto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
14.044,72	0,618545	7.819,56	0,00
		10% Ap Ayto UA	
		868,73	
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edifc (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-AD1	14.044,72	0,7887
	R-AD1 VP		91.193,50
Totales zonas		14.044,72	11.077,60
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área	SG	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Ap Obj (UA)
		1.884,10	1.884,10
		9.193,50	6.803,19
Totales (sin viario)		11.077,60	8.687,29
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
			Viviendas
			12 VL
			91 VP
<b>SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES</b>			
			1.993,97
			1.329,31
<b>Viario (según plan. desarrollo)</b>			
			3.323,28
<b>SG adscritos exteriores:</b>			
			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 111
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación de mejora de la permeabilidad viaria entre la Avda de Andalucía y c/ Epifanio Mochuca.		Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5,4,4 de los NNUU.	
-El viario y espacios peatonales se coordinarán con la Bda Nª Sra del Castillo.			
-Protección del Molino en las condiciones dispuestas en la Ficha de Catálogo NU-AE-4			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: 1C. 2015-2018	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,8905 %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 414.901 €	

Área reparto:	Ar-1c	Área reforma interior:	Ur-3
---------------	-------	------------------------	------



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUmc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
10.977,58	0,511202	6.085,97	426,78
		Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA
		5.050,59	608,60
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-AD1	10.977,58	0,70
	R-AD1 VP		
Totales zonas		10.977,58	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área		Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Viviendas
		1.536,86	12 VL
		6.147,44	61 VP
Totales zonas		7.684,30	73
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
Sistema de espacios libres			1.383,18
SIPS			922,12
Viarío (según plan. desarrollo)			Totales (sin viario)
			2.305,30
SG adscritos exteriores: 7,55% de SGEI-2 (927,62 m <sup>2</sup> )			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 77
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación de reforma interior de la parcela de los antiguos depósitos de agua, actualmente innecesarios y en desuso.			-La Unidad incorpora la gestión de 927,62 m <sup>2</sup> , el 7,55 % del SGEI-2, con cargo a exceso de aprovechamiento de 426,78 m <sup>2</sup> , coincidente con los derechos de dicho SG exterior adscrito.
-Conexión viario de las calles Carabela y Camino de la Depuradora.			-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI			INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: IC. 2015-2018
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,3256 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 290.926 €









ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUmc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objeto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.436,70	0,797171	2.739,64	0,00
		Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA
		2.465,68	273,96
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-AD1	3.436,70	0,8897
	R-AD1 VP		
Totales zonas		3.436,70	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área		Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Viviendas
		1.834,58	13 VL
		1.223,05	12 VP
Totales zonas		3.057,63	25
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
Sistema de espacios libres			550,37
SIPS			366,92
Viarío (según plan. desarrollo)			917,29
Totales (sin viario)			1.834,58
SG adscritos exteriores:			905,06
			2.739,64
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
Sistema de espacios libres			
SIPS			
Viarío (según plan. desarrollo)			
Totales (sin viario)			
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 31			
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación de mejora de la permeabilidad viaria entre calles Alamillo y Alfaraireá.			
-Coordinación con la ordenación colindante de la Ur-1.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: IC 2015-2018	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4825 %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 105.902 €	


Área reporto: Ar-1d



Área reforma interior: Ur-6



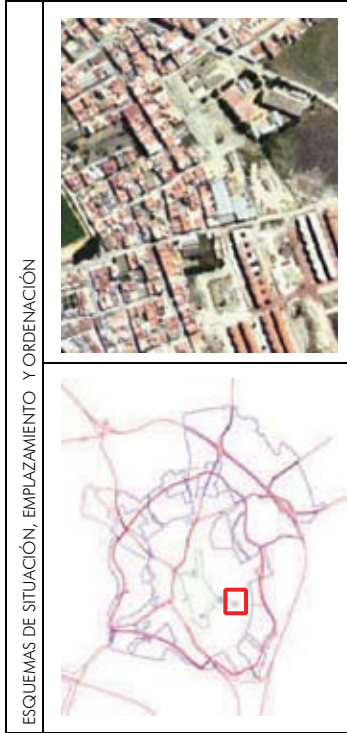
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN








ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUmc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objeto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.292,12	0,802139	2.280,46	0,00
		Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA
		2.052,41	228,05
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-AD1	2.842,98	0,87
	R-AD1-VP		
	Totales zonas	2.842,98	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
Res IA:	1.336,44	Elibres:	445,21
Res IA-VP:	692,62	Equip:	296,81
		Viario:	
		Total:	742,02
SG adscritos exteriores: Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 25			
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Actuación de reforma interior de parte de la manzana actualmente libre de edificación.		-El E. Detalle ordenará la volumetría según la ordenanza "Intensiva con alineación IA", y situará las cesiones de sistemas locales.	
-El ámbito incluye 449,14 m <sup>2</sup> de dominio público viario existente que no participa ni en cargas ni en beneficios en la reparcelación.		-El plazo de ejecución de las viviendas protegidas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.7 de las NNUU	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS:	Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD:	1	PROGRAMACIÓN: IC 2015-2018	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	0,4773 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 104.747 €	

Área reparto:	Ar-1e	Área de reforma interior:	Ur-7
---------------	-------	---------------------------	------



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUMc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-)/UA
6.837,33	0,746653	5.105,11	0,00
		Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA
		4.594,60	510,51
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-AD1	6.837,33	0,8098
	R-AD1 VP		
Totales zonas		6.837,33	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
Res IA	2.357,17	Elibres:	996,66
Res IA-VP:	900,71	Equip:	664,44
		Viarío:	Según ED
Total:	1.661,10	Total:	1.661,10
Sistemas locales: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos): 55			
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Atuación de mejora de permeabilidad viaria entre Avda JM <sup>a</sup> Tomasetti y Camino de La Cuba, surtando las traseras de manzanas colindantes.		-En todo caso tendrá prioridad la ejecución del tramo de calle del Norte de la Unidad, que el Ayuntamiento podrá ejecutar con cargo a los propietarios, en cualquier momento del plazo de urbanización programado.	
-El plazo de ejecución de las viviendas protegidas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.7 de las NNUJ		-El Estudio de Detalle que definirá la volumetría podrá disponer óptico en condiciones especiales para agotar la edificabilidad permitida.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Ayuntamiento con cargo a propietarios	
OTROS:	Proyectos de Urbanización y Parcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Cooperación	
ORDEN DE PRIORIDAD:	1	PROGRAMACIÓN: IC 2015-2018	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	0,8706 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 191.079 €	

Área reporto: Ar-1f	Área reforma interior: <b>Ur-8</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	
	
	





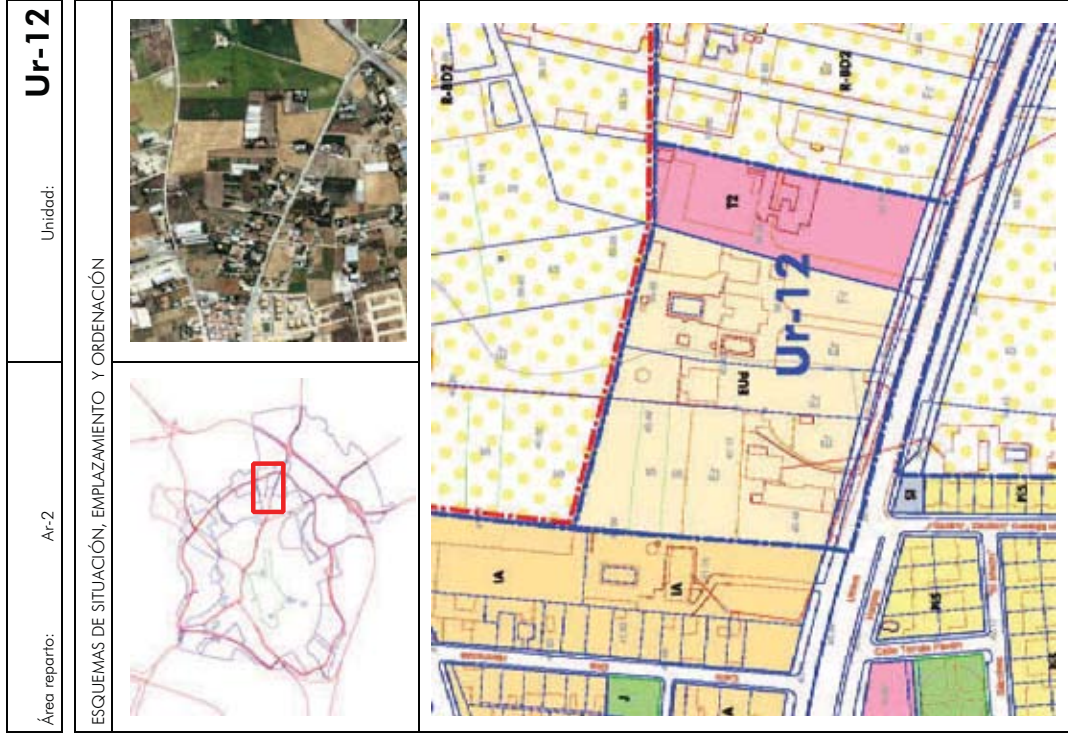
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SU <sub>mc</sub>	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
56.297,06	0,349259	17.696,03	995,00
		20.767,81	2.076,78
		10% Ap Apto UA	
		2.076,78	
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Ap Obj (UA)
Industrial	51.798,02	0,5011	20.767,81
Totales zonas	51.798,02	25.956,76	20.767,81
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área	SGRV-12b	4.499,04	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES
		4.499,04	Sistema de espacios libres
			SIPS
			Vialio (según plan. desarrollo)
			Totales (sin vialio)
			4.286,28
SG adscritos exteriores:	25,78 % SGE-2 (3.165,43 m <sup>2</sup> )		Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos); 260
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Integración de la actividad industrial extensiva existente, y ordenación del volumen edificable permitido para posibles ampliaciones o nueva industria compatible con el entorno residencial.		-El aprovechamiento subjetivo (995,00 ua) del sistema general exterior adscrito (25,78% del SGE-2), que forma parte del Ar-7, se materializará en esta Unidad Ur-10, con cargo al exceso de aprovechamiento coincidente con dichos derechos.	
-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: IC. 2015-2018		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,1671 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 695.087 €		

Área reporto: Ar-7	Área reforma interior: Ur-10
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUmc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-) UA
92.520,60	0,152355	14.431,08	301,61
		12.686,36	1.443,11
		10% Ap Ayto UA	
		1.443,11	
		Ap Subjetivo UA	
		12.686,36	
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-BD1	84.689,41	0,12
Totales zonas		84.689,41	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área	SGRV-12c	7.831,19	1.829,29
			1.219,52
			3.048,81
			102
			14.431,08
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
			1.829,29
			1.219,52
			3.048,81
			102
			14.431,08
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
<p>-Ordenación de ámbito muy condicionado por edificación y parcelación existente de baja densidad; siendo la formalización de la nueva ronda urbana el principal objetivo del área.</p> <p>-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de los NNUU.</p>			
<p>-Con cargo a la urbanización local de la Unidad se ejecutará la calle colindante a la misma, dentro de la vía pecuaria Cañada de los Cabezas, en las condiciones y criterios que fije la Administración titular de dicho dominio público.</p> <p>-El aprovechamiento subjetivo (301,61 ua) del sistema general exterior adscrito (17,91% del SGEI-2) que forma parte del Ar-8, se materializará en esta Unidad Ur-11 con cargo al exceso de aprovechamiento coincidente con dichos derechos.</p>			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico + Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2C. 2019-2022		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,1321 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 248.459 €		




Área reporto: Ar-8	Área reforma interior: Ur-11
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	

<b>ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>				<b>SU<sub>rmc</sub></b>		
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>						
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Apto UA		
17.334,26	0,27328486	4.134,60	4.263,47	413,46		
				Excesos(+) UA Déficit(-) UA		
				-542,33		
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>						
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Ap Obj (UA)
Res	R-BD1	11.904,91	0,12	1.428,59	6 VL	2.028,60
Terciario	T	3.900,00	0,60	2.340,00		2.106,00
Totales zonas		15.804,91		3.768,59	6	4.134,60
<b>SISTEMAS GENERALES</b>						
SG adscritos en UE		ORDENACIÓN FORMENORIZADA			SISTEMAS LOCALES	
		Res EUdi:	11.904,91	Elibres:	647,14	
		Terciario T2:	3.900,00	Equip:	366,43	
				Viarrio:		
		Total	0,00	Total:	1.013,57	
SG adscritos exteriores:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos):			38	
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>						
-Ordenación mediante Estudio de Detalle, con el único objeto de establecer las alineaciones precisas de la vía de servicio en el frente Sur.		El resto está totalmente consolidado por edificaciones; no siendo viable la localización de las cargas de sistemas locales que se sustituirán por compensación económica al Ayto para la contribución a la adquisición de suelo de cualquiera de los sistemas en los que en el PGOU está prevista su gestión simple.			-La ordenación del frente de la carretera SE-6300, en cuanto a fijación de la línea de no edificación y accesos, requerirá Informe de la Administración titular de la misma.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>						
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios				
OTROS: Proyecto de Urbanización y Reparcelación económica		SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación				
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: IC 2015-2018				
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,5086 %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:			111.625 €	






ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUMc	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	10% Ap Apto UA
65.310,22	0,27328486	17.638,53	1.763,85
		Ap Subjetivo UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
		16.063,46	-188,79
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-BD2	60.097,18	0,25
	R-BD2 VP		
Totales zonas			
		60.097,18	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área	SGRV-10	4.897,60	2.704,37
	SGSI-3	315,44	1.802,92
	Total	5.213,04	4.507,29
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 150
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Intervención al N de la travesía de la carretera SE-6300, de la que se separará con vía de servicio. Muy precondicionada por parcelación y edificaciones existentes.			
-Reserva de tramo de la ronda de circunvalación.			
-Coordinación de la ordenación con el Sector Uz-8.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI			INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: IC 2015-2018
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,29612 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 430.427 €


Área reparto:	Área reforma interior:	Ur-13
Ar-2		
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN		
		
		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUMC	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
84.412,74	0,27328486	23.881,09	731,13
		Ap Subjetivo UA	10% Ap Apto UA
		20.761,85	2.388,11
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-BD2	81.366,58	0,25
	R-BD2 VP		
Totales zonas		81.366,58	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en área	SGRV-9	3.046,16	Ap Obj (UA)
			19.365,24
			4.515,84
Totales		3.046,16	23.881,09
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
			Viviendas
	Sistema de espacios libres		67 VL
	SIPS		55 VP
	Vario (según plan. desarrollo)		
	Totales (sin vario)		
SG adscritos exteriores:			6.102,49
			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos): 203
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
			-La ordenación del frente de la carretera SE-6300, en cuanto a fijación de la línea de no edificación y accesos, requerirá Informe de la Administración titular de la misma.
			-Reserva y ejecución de tramo de la ronda de circunvalación.
			-Destino preferente excesos: Compensar déficit de Ur-12 y Ur-13
			-Coordinación de la ordenación con el Sector Uz-7.
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI			INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: IC 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	2,7277 %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 598.644 €


Área reporto: Ar-2



Área reforma interior: Ur-14



ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SUZO	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficits(-) UA
34.180,16	0,591718	20.225,00	0,00
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ap Obj (UA)
Res	34.180,16	Ordenanza Pi-1	20.225,00
Totales zonas	34.180,16		20.225,00
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SG	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SISTEMAS LOCALES
		Res R-Pi-1	Elbres:
			Equip: 9.064,70
			Varios: 13.272,30
			Total: 22.337,00
SG adscritos exteriores:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 202	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
Sector en finalización de obras de urbanización en su Unidad de Ejecución Norte, y urbanizado e integrado en el PGOU como suelo urbano consolidado el resto.		-En cumplimiento de la DIA, de deberá resolver la afección acústica del industrial colindante, según lo dispuesto en el artículo 5.4.4 de las NNUU (apartado 8.3).	
-EIPGOU integra como "Planeamiento incorporado Pi-1" la ordenación del Plan Parcial del Sector UR-1 Las Carrascosas, aprobado definitivamente por Ayuntamiento con fecha 04-09-2001.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-1 aprobado		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: Urbanización en avanzada ejecución	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €	

Área de reparto:	Arc-9a	Sector:	Uzo-1
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SUJO	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficits(-) UA
153.712,00	0,707726	108.786,00	0,00
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Ap Obj (UA)
Industrial	153.712,00	Ordenanza I-P2	108.786,00
Totales zonas	153.712,00		108.786,00
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SG	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Ap Obj (UA)
		108.786,00	108.786,00
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
Industrial I-P2		Viviendas (máx)	
		98.672,00	
Equip:			
Viario:			
Total:			
Aparcam: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos);			1087
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Sector en curso de urbanización.		-Protección acústica: La ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de los NNUU (apartado 8.3).	
-El PGOU integra como "Planeamiento incorporado P1-2" la ordenación del Plan Parcial del Sector UR-2 El Fontanal, aprobado definitivamente por Ayuntamiento con fecha 05-05-2003.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-2 aprobado		INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: Urbanización en ejecución	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		% ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	
		€	

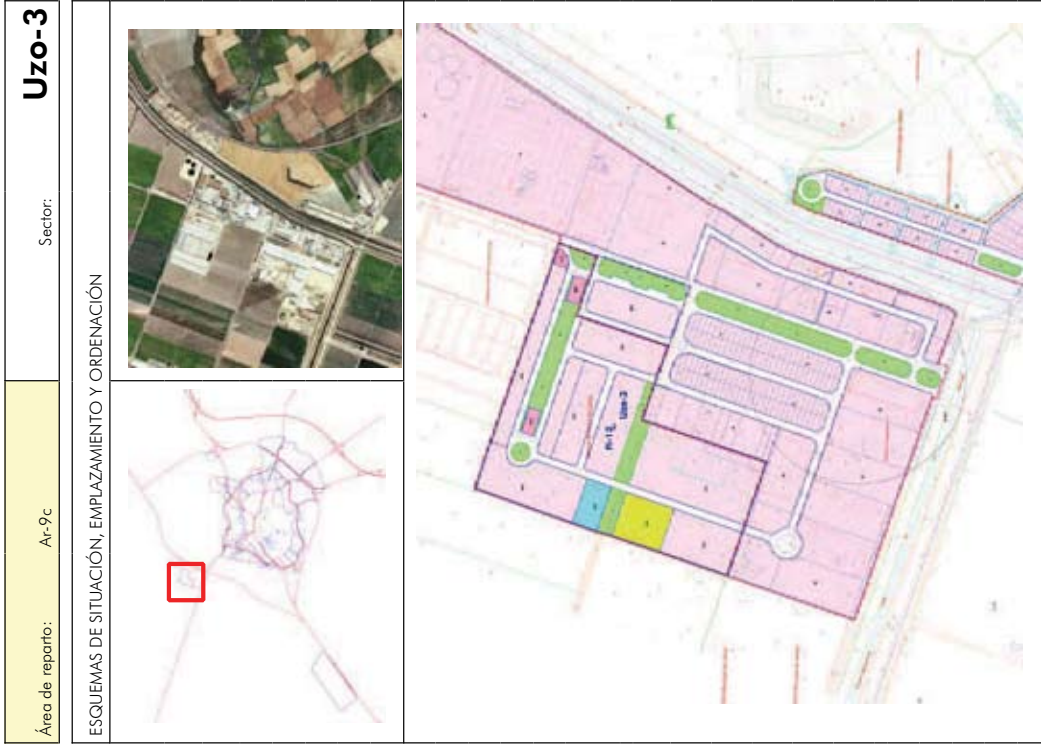
Área de reparto: Ar-9b

Sector: Uzo-2

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SUZO	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficits(-) UA
1.60.950,54	0,688300	110.776,31	0,00
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Ap Obj (UA)
Industrial I-P13	1.60.950,54	Ordenanza P13	110.776,31
Totales zonas	1.60.950,54		110.776,31
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector		ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SISTEMAS LOCALES
		Industrial I-P13	Elib: 16.095,00 Equip: 12.162,00 Vario: 28.859,00 Total: 61.755,00
SG adscritos exteriores:			Aparcam: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 1.108
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
Sector en avanzado estado de urbanización, según ordenación del Plan Parcial del Sector UR-14 "Ampliación de Las Marismas", aprobado definitivamente por la CPTUJ con fecha 24-02-1989, y posterior modificación aprobada por Ayuntamiento con fecha 20-04-2005.		-En cumplimiento de la DIA, el Proyecto de Urbanización en el que desarrolla con suficiente nivel de detalle la meta de protección y las medidas adicionales necesarias para evitar los riesgos de inundación del Polígono Las Marismas y su Ampliación, deberá ser remitido a la Administración Hidráulica Andaluza, y contar con informe favorable.	
El PGOU integra la ordenación como "Planeamiento incorporado P1-13.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial UR-14 aprobado	INICIATIVA REDACCIÓN:	Propietarios
OTROS:	Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA-ACTUACIÓN:	Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD:	1	PROGRAMACIÓN:	Urbanización en ejecución
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	%	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	€







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SUZO
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA
1.505.800,00	0,377400	568.288,92
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
Uso GL Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Industrial I-P14	1.505.800,00	Ordenanza I-P14
Totales zonas	1.505.800,00	568.288,92
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		
SG adscritos en Sector	SG	SISTEMAS LOCALES
		Industrial I-P14
		Elab: 851.188,00
		Equip: 58.780
		Vario: 174.142
	Total	Total: 401.832
SG adscritos exteriores:	Aparcam: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 5.683	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>		
-Sector con Proyecto de Urbanización aprobado, si bien aún no han comenzado las obras de urbanización.	-El Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y SEPES para el desarrollo del Sector, vincula exclusivamente a ambas partes.	
-Dispone de Plan Parcial aprobado por la CPOTU con fecha 15-11-1995. El PGOU integra la ordenación como "Planteamiento incorporado PI-14.	-En cumplimiento de la DIA el Proyecto de Urbanización en el que desarrolla con suficiente nivel de detalle la "ruta de protección y las medidas adicionales necesarias para evitar los riesgos de inundación del Polígono Las Morismas y su Ampliación, deberá ser remitido a la Administración Hidráulica Andaluza, y contar con informe favorable.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>		
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-16 aprobado	INICIATIVA REDACCIÓN: Pública SEPES	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Expropiación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1 y 2 C	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	%	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €


Área de reparto: Ar-9d

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



Sector: Uzo-4






Área de reparto: Ar-11	Sector: <b>Uz-1</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	
	
	


ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA
381.555,00	0,38186973	153.885,12	131.333,87
		10% Ap Ayo UA	Excesos(+)/UA Déficits(-) UA
		15.388,51	7.362,73
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Industrial	I	293.002,89	0,65
Totales zonas		293.002,89	190.451,88
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			
SG adscritos en Sector	SGEQ-2	3.822,17	Sistema de espacios libres
	SGEQ-3	4.158,12	Deportivo
	SGEL-9 y 8ab	20.545,70	SIPS
	SGSI-1	2.534,30	Punto Verde
	SGRV-1bc	57.491,90	Viviario (según plan. desarrollo)
Total		88.552,19	Totales (sin viario)
		29.300,29	42.013,23
		5.856,47	Aparcam: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 1.904
		5.856,47	
		1.000,00	
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Desarrollo industrial cualificado, tipo parque industrial o empresarial, en ubicación estratégica en relación con los sistemas de comunicaciones. La zona próxima a la ronda urbana se destinará preferentemente a actividades terciarias y servicios empresariales.	-El desarrollo se condiciona al previo destino de los vías pecuarias Colada de la Redonda y Corral de Sanlúcar o Sevilla, así como a la gestión del tramo de modificación de trazado de ésta última, identificado como SGV-F-1 en el frente opuesto del trazado del PFCC, en coordinación con el Sector Uz-3.		
-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de los NNUU.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
<b>PLANEAMIENTO DESARROLLO:</b> Plan Parcial		<b>INICIATIVA REDACCIÓN:</b> Propietarios.	
<b>OTROS:</b> Proyectos de Urbanización y Reparcelación		<b>SISTEMA ACTUACIÓN:</b> Convenio urbanístico y Compensación	
<b>ORDEN DE PRIORIDAD:</b> 2		<b>PROGRAMACIÓN:</b> 2 C 2019-2022	
<b>CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:</b> 28,5473 %		<b>ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:</b> 6.265.271 €	

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-) UA
66.953,73	0,38186973	24.566,27	-901,20
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Ap Obj (UA)
Res	40.514,73	0,60	1.439,45
R-MD2 VP	5.452,71	0,60	7.123,47
Terciario T	45.967,44		3.003,36
Totales zonas			25.245,62
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SGEL-4	20.986,29	4.920,86
			3.189,70
			8.110,56
SG adscritos exteriores:			276
			276
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-La ordenación resolverá la transición y cierre formal de la Barriada Rosalía de Castro en Lomo de Ojero y la transición con sistemas de espacios libres con el Recinto Ferrol, y un área de actividades terciarias frente a la nueva ronda urbana.		-Protección acústica: En la zona residencial próxima al Sector industrial Uz-1 la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de los NNUU.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:	Propietarios
OTROS:	Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN:	Convenio urbanístico y compensación
ORDEN DE PRIORIDAD:	1	PROGRAMACIÓN:	2C 2019-2022
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	5,0157 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	1.100.784 €

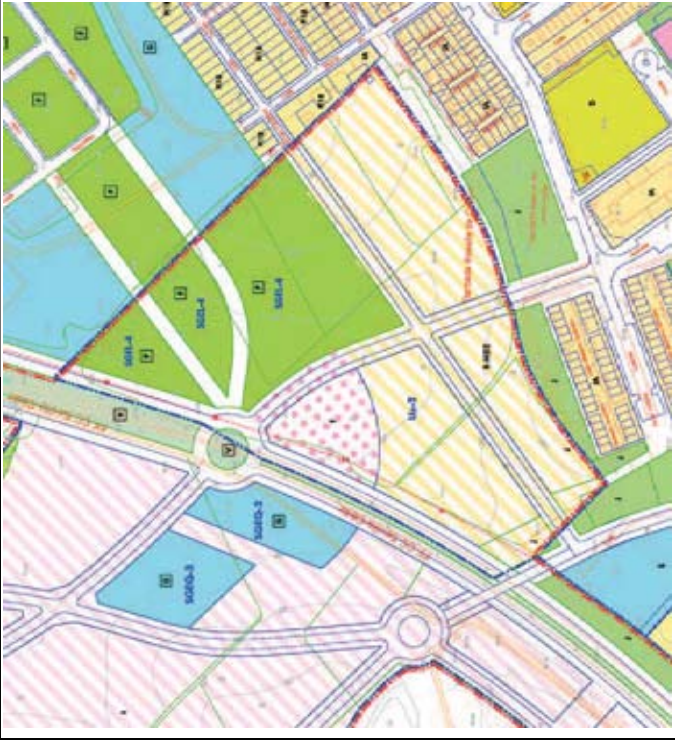
Área de reparto: Ar-11



Sector: Uz-2



ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficits(-) UA
126.361,12	0,38186973	34.459,43	-5.344,11
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-MD1	47.738,92	0,45
	R-MD1 VP		
Terciario	T	25.397,52	0,60
Totales zonas		73.136,44	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SGEQ-4	7.438,83	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES
	SGSI-2	1.774,05	Sistema de espacios libres
	SGEL-12	12.282,30	Docente + Deportivo + SIPS
	SGRV-2	21.631,40	Viarío (según plan. desarrollo)
Total SG		43.126,58	Totales (sin viario)
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 431
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Generación de un área de actividades económicas en el entorno de la nueva Estación de FFCC, apoyada en la travesía de la A-471 y en la nueva ronda urbana.		-El desarrollo se condiciona al previo deslinde y desfección de tramo de la vía pecuaria Cañada de Sanlúcar a Sevilla, y gestión de la modificación de trazado SGVP-1 en el frente opuesto del trazado del FFCC., en coordinación con el Sector Uz-1.	
-En la superficie del Sector se incluye dominio público preexistente de carretera A-471, así como del Punto Verde de Huerta Macenas, con un total de 10.098,10 m <sup>2</sup> . Dicho dominio público queda excluido de la gestión del Sector, siempre que mantenga idéntica superficie.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		5,8925 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.293.235 €



Área de reparto: Ar-11	Sector: <b>Uz-4</b>
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	
	
	




ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-) UA
156.300,07	0,38186973	61.491,65	1.624,85
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Viviendas
Res	31.259,73	0,45	95 VL
R-MD-1	81.885,81	0,60	115 VL
R-MD2	9.068,75	0,60	294 VP
R-MD2 VP	113.845,54	0,60	504
Tercario	63.513,36	0,60	61.491,65
Totales zonas	113.845,54	0,60	61.491,65
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SGEL-13	13.907,93	12.339,27
	SGRV-4a	13.384,50	8.075,04
	SGEQ-5	10.973,21	
	SGSI-3	2.951,69	
	Total	41.217,33	20.414,31
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 635
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
<p>-Desarrollo vertebrador de arco Sur del núcleo, articulando mediante la nueva ronda urbana los dos grandes focos de centralidad que generarán la nueva estación de FCC y el nuevo Hospital.</p> <p>-Generación de un área de actividades económicas en el entorno de la Estación de FCC, compatible con los usos residenciales.</p> <p>-Desarrollo residencial más denso (RMD-2) en contacto con el casco actual, en transición con menor densidad (RMD-1) hacia el borde de contacto con el SNU.</p>	<p>-Los acabados de borde urbano siempre tendrán un tratamiento en viano, o espacios libres, en ningún caso fraseras.</p> <p>-El desarrollo se condiciona al previo deslinde del framo entre los Sectores Uz-4 y Ans-8 de la Carriada de Lebría a Jerez. Con cargo a la urbanización local del Sector se ejecutará la calle colindante al mismo, dentro de la vía pecuaria, en las condiciones y criterios que fije la Administración titular de la misma.</p>		
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN: Ato. Con cargo a propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Cooperación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 2.713.566 €	
12,3642 %			



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-) UA
155.483,00	0,38186973	54.909,80	-2.742,26
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Viviendas
Res	48.871,15	0,45	146 VL
R-MD1	56.110,30	0,60	78 VL
R-MD2			202 VP
R-MD2 VP			
Totales zonas	104.981,45		426
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SSEQ-6	11.219,70	10.498,15
	SGRY-6a	35.569,86	6.678,98
	Total	46.789,56	17.177,13
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos): 556
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Desarrollo, vertebrador de arco Sur del núcleo, articulando mediante la nueva ronda urbana los dos grandes focos de centralidad que generarán la nueva estación de FFCC y el nuevo Hospital.		-Los acabados de borde urbano siempre tendrán un tratamiento de viario, o espacios libres, en ningún caso traseros.	
-La integración en el borde Sur de la ordenación de las zonas inundables 1-500, de las escorrentías que discurren por el Sector, se realizará mediante el encauzamiento propuesto a través del SGRV, con capacidad suficiente para evacuar dicho caudal, con las determinaciones que en Plan Parcial y Proyecto de Urbanización establezca el Organismo de cuenca.		-En la superficie del Sector se incluye dominio público preexistente de caminos viario, con un total de 3.711,99 m <sup>2</sup> . Dicho dominio público queda excluido de la gestión del Sector, siempre que mantenga idéntica superficie.	
		-Se coordinará con la ejecución del SGRV-6b colindante en suelo no urbanizable.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN: Apto. Con cargo a propietarios	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN: Cooperación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 7,6570 %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.680.476 €	

Área de reparto: Ar-11	Sector: Uz-5
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-) UA
79.136,47	0,20534979	20.583,13	3.899,23
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Ap Obj (UA)
Res R-BD2	70.129,92	0,25	16.690,93
Res R-BD2 VP			3.892,21
Totales zonas	70.129,92		20.583,13
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector SGRV-8a		9.006,55	7.012,99
			2.103,90
			9.116,89
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			
			105
Sistema de espacios libres			
Docente + Dep + SIPS			
Viviendas			
Viviario (según plan. desarrollo)			
Totales (sin viario)			
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 175			
SG adscritos exteriores: El exceso se destinará a compensar al SGEL-1			
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Sector de baja densidad, precondicionado en su ordenación para edificaciones existentes en su mitad Norte.			
-Las reservas de vivienda protegida, se reservarán preferentemente por el Plan Parcial, colindantes a los desarrollos recientes (UR-6 Los Tollos).			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			
INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios			
SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación			
PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022			
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,8025 %			
ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 615.056 €			

Área de reparto: Ar-12	Sector: Uz-7
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN	
	
	






ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficits(-) UA
92.337,34	0,20534979	24.791,90	5.247,40
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-BD2 R-BD2 VP	84.469,85	0,25
Totales zonas		84.469,85	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SGRV-11	7.867,49	Viviendas
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			69 VL 57 VP
Sistema de espacios libres			
Docente + Dep + SIPS			
Viviario (según plan. desarrollo)			
Totales (sin viviario)			126
SG adscritos exteriores: El exceso se destinará a compensar al SGEL-1		Total	10.981,07
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos): 211			
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Desarrollo de baja densidad, de sutura del área de reforma interior Ur-12-13, con la Avda de Las Cabezas.	-Reserva de tramo de ronda urbana SGRV-11.	-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de los NNUU.	-La cuota y estimación de costes de participación en sistemas generales no incluye el concepto SG de energía eléctrica, que este sector sufragará, según los términos del Convenio entre Ayto y Entesa de 13-02-2009, con la actualización procedente.
-Con cargo a la urbanización local del Sector se ejecutará la calle colindante al mismo, dentro de la vía pecuaria Cañada de las Cabezas, en las condiciones y criterios que tiene la Administración titular de dicho dominio público.			
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		1,7647 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 387.294 €

Área de reparto: Ar-12

Sector: Uz-8

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUZs	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Excesos(+)/UA Déficit(-)/UA
142.499,59	0,20534979	22.223,97	-6.334,47
		Ap Subjetivo UA	10% Ap Apto UA
		26.336,03	2.222,40
<b>USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
Uso GL	Zona	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
Res	R-BD1	130.422,33	0,12
Totales zonas		130.422,33	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
SG adscritos en Sector	SGRV-14	12.112,60	2.817,12
			1.878,08
			Totales (sin viario)
			4.695,20
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos); 157
<b>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</b>			
Sistema de espacios libres			
SIPS			
Vario (según plan. desarrollo)			
Totales (sin viario)			
Aparcamientos: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edific (50% públicos); 157			
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES</b>			
-Ordenación de ámbito muy condicionado por edificación y parcelación existente de baja densidad; siendo la formalización de la nueva ronda urbana y la mejora de accesibilidad alternativa al Parque de San Benito y su ampliación a través de nuevos sistemas locales de espacios libres; los principales objetivos del área.		-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU en relación con el aislamiento acústico respecto al Sector Industrial Uzo-2.	
<b>DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	2,1031	%	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 461.567 €


Área reparto: A-12

Área reforma interior:

**Uz-9**

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				SUZns	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie m <sup>2</sup>	Ap Medio Ar UA/m <sup>2</sup>	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayro UA	Excesos(+)/UA Déficits(-)/UA
258.905,98	Según PS	Según PS	Según PS		
USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Usos GL incompatibles	Superficies (m <sup>2</sup> )	Edific (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Sup. Edif (m <sup>2</sup> )	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	
RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES					
SG en área	SGRV-5	32.898,10	Sistema de espacios libres		
SG adicionales	Según PS		Docente + Dep + SIPS		
	Total SG incluidos	32.898,10	Viarío (según plan. desarrollo)	Totales (sin viario)	
SG adscritos exteriores: Según PS				Aparcam: 1 por cada 100 m <sup>2</sup> edif (50% públicos):	Según PS

Área de reparto: Según PS



Sector: **Ans-8**



ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	
<p>-Desarrollo vertebrador de arco Sur del núcleo, articulando mediante la nueva ronda urbana los dos grandes focos de centralidad que generarán la nueva estación de FCC y el nuevo Hospital. El Ayro. Podrá anticipar la ejecución (total o parcial) del SGRV-5, para mejorar la movilidad.</p> <p>-El desarrollo se condiciona al previo deslinde del tramo entre los Sectores Uz-4 y Ans-8 de la Cañada de Lebría a Jerez. Con cargo a la urbanización local del Ans se ejecutará la calle colindante al mismo, dentro de la vía pecuaria, en las condiciones y criterios que tije la Administración titular de la misma.</p> <p>-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-PD Pago Dulce".</p>	<p>-Protección del Yacimiento arqueológico Y-53, "Camareado". Será preceptivo realizar con carácter previo a la redacción del planeamiento que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica preventiva, cuya modalidad, finalidad, entidad y régimen de protección se determinan en los artículos 5.9.7, 5.9.10 y 5.9.11 de las NNJU. En base a los resultados se integrará en la ordenación los condicionantes de uso que resulten de la intervención arqueológica, implantándose cuando sea compatible con la preservación del yacimiento sistemas generales o locales de espacios libres en su ubicación.</p>

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN:
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:
	Según PS
	Según PS
	Según PS