

## NORMAS URBANÍSTICAS

### INDICE GENERAL

#### TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

<b>CAPITULO 1.- Naturaleza, Ámbito y Vigencia.</b>	Pág.
Art. 1.- Naturaleza y ámbito territorial.....	1
Art. 2.- Vigencia .....	2
Art. 3.- De la revisión o modificación del P.G.O.U. ....	3
Art. 4.- Efectos de la aprobación de los Planes.....	4
Art. 5.- Interpretación de los documentos que conforman el P.G.O.U.....	5
Art. 6.- Código de conceptos y términos urbanísticos empleados en estas Normas.....	6
Art. 6. bis.- Ordenación Estructural del PGOU. ....	8 i

#### **CAPITULO II.- Clases y tipos de suelos e instrumentos para su desarrollo.**

Art. 7.- Clasificación y calificación de los suelos previstos en estas Normas.....	9
Art. 8.- Instrumentos para el desarrollo del Planeamiento. ....	12

#### TITULO II.- NORMAS DE TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, LAS OBRAS DE EDIFICACION Y LAS ACTIVIDADES.

##### **CAPITULO I.- Normas de tramitación.**

Art. 9.- Información urbanística. ....	13
Art. 10.- Competencia y Procedimiento para la Tramitación del Planeamiento. ....	14
Art. 11.- Licencias. ....	15
Art. 12.- Alineaciones y rasantes.....	25
Art. 13.- Obligaciones derivadas de la licencia y ejecución de las obras.....	27
Art. 14.- Derrribos.....	29
Art. 15.- Vallado de obras.....	31
Art. 16.- Ejecución de las obras. ....	32
Art. 17.- Conclusión de las obras.....	35
Art. 18.- Deber de Conservación.- Obligaciones de los propietarios. ....	37
Art. 19.- Edificios en estado ruinoso. ....	38
Art. 20.- Disciplina urbanística. Infracciones urbanísticas. Sanciones. ....	39

##### **CAPITULO II.- De la ejecución del Planeamiento.**

Art. 21.- Administración actuante. ....	40
Art. 22.- Función legitimadora del Planeamiento.....	41
Art. 23.- Delimitación de Unidades Ejecución (o de Actuación). ....	42
Art. 24.- Obtención de terrenos dotacionales.....	43
Art. 25.- Derechos a edificar y a la edificación. ....	44
Art. 26.- Ejercicio de la facultad de edificar.....	45
Art. 27.- Actuación poligonal en Suelo Urbano.-Sistema de Actuación.....	50
Art. 28.- Delimitación de U. E. y Sistemas de Actuación en Suelo Urbanizable.....	51
Art. 29.- Cesión obligatoria y gratuita de terrenos. ....	52
Art. 30.- Legitimación de expropiaciones.....	53
Art. 31.- Gastos de Urbanización.....	54

**TITULO III.- NORMAS COMUNES DEL SUELO.****CAPITULO I.- Clasificación del Suelo Municipal.**

Art. 32.- Disposiciones generales.....	55
Art. 33.- Definición de las clases de suelo.....	57

**CAPITULO II.- División del Suelo Municipal en Ámbitos de Actuación.**

Art. 34.- Tipos de Actuaciones y Ámbitos.....	60
Art. 35.- Parcelaciones. Agregación y Segregación de Parcelas.....	62

**TITULO IV.- NORMAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD.**

Art. 36.- Condiciones de diseño y calidad.....	63
Art. 37.- Protección y Conservación de los edificios y conjuntos.....	65
Art. 38.- Normas de urbanización, aspectos generales. Barreras Arquitectónicas.....	66
Art. 39.- Red viaria y aparcamientos.....	67
Art. 40.- Red de abastecimiento de agua.....	68
Art. 41.- Red de alcantarillado.....	69
Art. 42.- Redes de alumbrado público.....	71
Art. 43.- Redes de energía eléctrica en A.T.....	73
Art. 44.- Redes de energía eléctrica en B.T.....	74
Art. 45.- Redes telefónicas.....	75

**TITULO V.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.(EN CUALQUIER CLASE DE SUELO)**

Art. 46.- Calidad Medio Ambiental.....	76
Art. 47.- Viviendas.....	77
Art. 48.- Garajes.....	79
Art. 49.- Almacenes y Chatarrerías.....	80
Art. 50.- Estaciones de Servicio.....	81
Art. 51.- Industriales.....	82
Art. 52.- Uso de taller de reparaciones.....	84
Art. 53.- Uso de hostelería.....	85
Art. 54.- Uso comercial.....	86
Art. 55.- Uso de oficinas.....	88
Art. 56.- Uso de espectáculos.....	89
Art. 57.- Uso de Salas de Reunión.....	90
Art. 58.- Uso Docente.....	91
Art. 59.- Uso socio-cultural.....	92
Art. 60.- Uso deportivo.....	93
Art. 61.- Uso sanitario y asistencial.....	94
Art. 62.- Usos administrativos, de prevención e higiene.....	95
Art. 63.- Uso religioso.....	96
Art. 64.- Actividades compatibles con la residencia.....	97

**TITULO VI.- DE LA PROTECCION A LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS NATURALES. (EN CUALQUIER CLASE DE SUELO)**

Art. 65.- Edificios y Elementos de Interés.....	99
---	----

## **TITULO VII.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.**

### **CAPITULO I.- Disposiciones de carácter general.**

Art. 66.- Ámbito, finalidad e instrumentos en el Suelo Urbano. ....	101
---	-----

### **CAPITULO II.- Normas específicas del Suelo urbano.**

Art. 67.- Situaciones en el Suelo Urbano.....	102
---	-----

### **CAPITULO III.- Normas de Edificación en el Suelo Urbano.**

#### **SECCION I.- Normas Generales.**

Art. 68.- División en zonas del Suelo Urbano. ....	103
Art. 69.- Normativa General para la Edificación en Suelo Urbano.....	105

#### **SECCION II.- Condiciones de la edificación en el Casco Antiguo de San Bartolomé de la Torre.**

Art. 70.- Normativa de la Edificación en el Casco Antiguo. ....	106
---	-----

#### **SECCION III.- Condiciones de la edificación en el Ensanche del Núcleo Urbano de San Bartolomé de la Torre.**

Art. 71.- Normas generales y Específicas. ....	114
--	-----

#### **SECCION IV.- Condiciones de la edificación en el Núcleo Urbano de Segunda Residencia.**

Art. 72.- Ambito y Características generales. ....	118
--	-----

#### **SECCION V.- Condiciones de la edificación Industrial.**

Art. 73.- Ambito y Características generales. ....	121
--	-----

#### **SECCION VI.- Condiciones del área de Protección Arqueológica**

Art. 74.- Ambito y Características generales. ....	121
--	-----

#### **SECCION VII.- Condiciones de la edificación de Equipamiento.**

Art. 75.- Ambito y Características generales. ....	124
--	-----

#### **SECCION VIII.- Condiciones de los Espacios Libres.**

Art. 76.- Ambito y Características generales. ....	125
--	-----

### **CAPITULO IV.- Actuaciones en el Suelo Urbano.**

Art. 77.- Contenido general y determinaciones .....	126
Art. 78.- Unidad de Ejecución U.E-R 1.....	136
Art. 79.- Unidad de Ejecución U.E-R 2.....	138
Art. 80.- Unidad de Ejecución U.E-R 3.....	140
Art. 81.- Unidad de Ejecución U.E-R 4.....	141
Art. 82.- Unidad de Ejecución U.E-R 5.....	142
Art. 83.- Unidad de Ejecución U.E-R 6.....	144

Art. 84.- Unidad de Ejecución U.E-R 7.....	145
Art. 85.- Unidad de Ejecución U.E-R 8.....	147
Art. 86.- Unidad de Ejecución U.E-R 9.....	149
Art. 87.- Unidad de Ejecución U.E-R 10 .....	151
Art. 88.1.- Unidad de Ejecución U.E-R 11A .....	153
Art. 88.2.- Unidad de Ejecución U.E-R 11B .....	155
Art. 89.- Unidad de Ejecución U.E-R 12 .....	156
Art. 90.- Unidad de Ejecución U.E-R 13 .....	158
Art. 91.- Unidad de Ejecución U.E-R 14 .....	160
Art. 92.- Unidad de Ejecución U.E-R 15 .....	162
Art. 93.- Unidad de Ejecución U.E-R 16 .....	164
Art. 94.- Unidad de Ejecución U.E-R 17 .....	166
Art. 95.- Unidad de Ejecución U.E-R 18 .....	167
Art. 96.- Planes Especiales de Reforma Interior .....	168

## **TÍTULO VIII.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **CAPITULO I.- Normas generales.**

Art. 97.- Denominación y aplicación de las Normas de este título. ....	169
Art. 98.- Finalidad de la Ordenación del Suelo Urbanizable. ....	170
Art. 99.- Superficie de los Sectores de Planeamiento Parcial - Cartografía. ....	171
Art. 100.- Derechos y obligaciones generales de los titulares del Suelo Urbanizable .....	172
Art. 101.- Flexibilidad del Planeamiento Parcial.....	175
Art. 102.- Condiciones generales de los Planes Parciales.....	176
Art. 103.- Orden de prioridad para la formalización y ejecución del suelo urbanizable ....	179
Art. 104.- S.A.P.U. R - 1 .....	180
Art. 105.- S.A.P.U. R - 2 .....	181
Art. 106.- S.A.P.U. R - 3 .....	182
Art. 107.- Suelo Urbanizable Industrial .....	184
Art. 108.- Suelo Urbanizable Agropecuario .....	185
Art. 109.- Suelo Urbanizable con Afección Arqueológica.....	186

## **TÍTULO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **SECCION I.- Normas generales.**

Art. 110.- Suelo no urbanizable. Definición. ....	188
Art. 111.- Limitaciones genéricas en el S.N.U. ....	189
Art. 112.- Usos y actividades. ....	190
Art. 113.- Edificios e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas .....	191
Art. 114.- Edificios e instalaciones vinculadas a Explotaciones Agropecuarias .....	193
Art. 115.- Edificios e instalaciones mineras. ....	195
Art. 116.- Núcleo de población. Circunstancias que impiden su formación.....	196

### **SECCION II.- Normas particulares.**

Art. 117.- Modalidades. ....	197
Art. 118.- Suelo No Urbanizable de Preservación General Rústica .....	198
Art. 119.- Suelo No Urbanizable Protegido Forestal.....	201
Art. 120.- Suelo No Urbanizable Protegido Agrícola. ....	203
Art. 121.- Suelo No Urbanizable de Alto Valor Ecológico y Paisajístico.....	206
Art. 122.- Suelo No Urbanizable de Protección Cautelar Urbanística.....	206
Art. 123.- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras y Elementos Supramunicipales.....	207

Art. 124.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica en  
materia de Patrimonio Histórico..... 208

---

**ANEXO I.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DEL PLAN PARCIAL  
INDUSTRIAL.....210**  
**ANEXO II.- FICHAS DE REMODELACION DE MANZANA.....215**  
**ANEXO III.- FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION.....219**  
**ANEXO IV.- FICHAS DE PLANES ESPECIALES.....239**  
**ANEXO V.- CATALOGO.....239**

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPITULO 1.- NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA.

##### Artículo 1.- NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL.

1.- El presente documento, junto a la Memoria y Planos que lo acompañan, tienen el carácter de Plan General de Ordenación Urbanística de San Bartolomé de la Torre.

2.- Cuando el articulado de las presentes Normas entre en colisión con la vigencia de los Títulos II, III, VI y VII de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de la Junta de Andalucía que, según su Disposición Transitoria Primera, son de aplicación íntegra, inmediata y directa, se estará a lo dispuesto por lo que se diga en el articulado de esta ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Del mismo modo y teniendo en cuenta la modificación sufrida por la LOUA a consecuencia de la redacción y publicación de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para las viviendas protegidas y el suelo que deroga y modifica parte de su articulado, se estará a lo dispuesto en la misma en todo aquello que entre en contradicción o no esté expresamente regulado en las presente normas.

3.- El Plan General de Ordenación Urbanística tiene por finalidad, la ordenación integral del Término Municipal de San Bartolomé de la Torre y la definición urbanística concreta de su territorio.

4.- Tiene por objeto el de clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

5.- El ámbito de actuación del Plan General de Ordenación Urbanística es el de la totalidad del término municipal de San Bartolomé de la Torre.

**Artículo 2.- VIGENCIA.**

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía.

2.- Tendrá **vigencia indefinida**, hasta tanto se revise, se modifique, o se sustituya por un nuevo Plan General de Ordenación.

### **Artículo 3.- DE LA REVISION O MODIFICACION DEL P.G.O.U.**

1.- Se entiende por revisión del P.G.O.U., la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la Ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del P.G.O.U. También son causas suficientes para su revisión, la aparición de otra legislación de igual o superior jerarquía que afecte a la ordenación territorial de una manera sustancial. Igualmente habrá motivos para su revisión cuando aparezcan circunstancias de cualquier orden que impacten gravemente el modelo territorial propuesto en este P.G.O.U.

También se considera como revisión de este planeamiento, la alteración con cualquier actuación urbanística que provoque aumentos de volumen, edificabilidad, aprovechamientos, y alturas de las edificaciones o de las determinaciones aquí definidas, así como la reducción cuantitativa de las superficies de espacios libres de dominio y uso públicos -ya ejecutados o los previstos en el planeamiento- y de los equipamientos y dotaciones impuestos en este documento.

Del mismo modo y en relación con lo anterior, podrán ser revisadas las presentes normas, en caso de agotamiento del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en un porcentaje del 70%, y conforme a los criterios que en su momento fije la Corporación Municipal.

La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

2.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del P.G.O.U. se consideran como modificación de las mismas, aún cuando dichas alteraciones lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, siempre que no altere sustancialmente el modelo territorial original, en cuyo caso se estaría en una revisión.

La propuesta de modificación será de la exclusiva competencia del Ayuntamiento, pudiéndose incluir en un Plan Parcial o Especial, con expresa mención de ello en el título y anuncios del Plan, que incluirá el estudio justificativo de su fundamento y efectos.

En caso de Planes redactados por particulares, la aprobación de los mismos, si conlleva Modificación del P.G.O.U., podrá ser denegada por razones de oportunidad.



#### **Artículo 4.- EFECTOS DE LA APROBACION DE LOS PLANES.**

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, los Planes, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos, ejecutivos y obligatorios, tal como establecen los artículos 34 y siguientes de la L.O.U.A.

2.- Cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento de San Bartolomé de la Torre.

3.- Los documentos de ordenación citados en el punto 1 serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectúe, carecerán de ejecutoriedad en cuanto a los términos y territorios afectados por la subsanación.

4.- Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la Ley del Suelo, el P.G.O.U., los Planes, Estudios de Detalle, Proyectos, Normas y Ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente obras o usos en disconformidad con los planes si concurren los siguientes requisitos:

- a) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- b) No dificultar la ejecución del P.G.O.U. o de los planes que lo desarrollan.
- c) La autorización prevista en los apartados anteriores se harán en precario. Los usos y obras deberán cesar o/y demolerse sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. La citada licencia, aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 5.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL P.G.O.U.**

1.- Dentro de la normativa urbanística de este P.G.O.U. en los casos de duda o de imprecisión, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios, a los mayores anchos entre fachadas opuestas y a las menores alturas de edificación.

2.- La documentación del P.G.O.U. estará compuesta por la Memoria, las Normas Urbanísticas y los Planos. En el caso que existiere contradicción entre cada uno de ellos, prevalecerán los criterios y datos definidos en las Normas y Planos sobre los de la Memoria.

Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, de gestión o de edificación e implantación; de usos y actividades, delimitando en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos, constituyen verdaderos preceptos jurídicos, con idéntico valor que los expresados en estas Normas Urbanísticas.

## **Artículo 6.- CODIGO DE CONCEPTOS Y TERMINOS URBANÍSTICOS EMPLEADOS EN ESTAS NORMAS.**

1.- El código que aquí se establece, es de obligatorio cumplimiento tanto por este Plan General de Ordenación Urbanística como para el planeamiento que lo desarrolla.

2.- En caso de que el planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. necesite complementar este código con nuevos conceptos y grafismos, cada nuevo Plan puede introducir los que necesite para la definición precisa de sus elementos.

3.- El código que se utilizará estará integrado por los siguientes conceptos:

### **a).- SOLAR**

Tendrán la consideración de solares, los terrenos **del suelo urbano** aptos para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

**Primero.-** Tener señaladas alineaciones y rasantes.

**Segundo.-** Que estén urbanizados con las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, contando con los servicios de agua, luz y alcantarillado y que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Estas circunstancias pueden llegar a conseguirse también a través del desarrollo de los Planes con las obras definidas y ejecutadas según el Proyecto de Urbanización correspondiente.

### **b) ALINEACIONES OFICIALES.**

Son las líneas que se fijen como tales en los documentos de este P.G.O.U. o en los Planes que se desarrollen y que delimitan las superficies edificables, espacios libres exteriores, vías, calles, plazas, etc. Pueden ser exteriores o interiores.

Son alineaciones exteriores las que fijan el límite entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores.

Son alineaciones interiores, las que fijan los límites de parcelas edificables con el espacio libre interior o las que separan diferentes alturas dentro de las primeras.

### **c) ALINEACIONES ACTUALES.**

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales existentes antes de la entrada en vigor del presente documento.

### **d) FINCA FUERA DE LINEA.**

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, quedando fuera en parte o en la totalidad de la finca.

**e) PARCELA EDIFICABLE.**

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**f) RASANTES OFICIALES.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos urbanísticos vigentes que por Ley deben contenerlos.

**g) RASANTES ACTUALES.**

Son los perfiles longitudinales que tienen las vías anteriores a las oficiales.

**h) LINEA DE LA EDIFICACION.**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**i) ALTURA DE LA EDIFICACION.**

Es la distancia vertical comprendida entre la rasante oficial y la cara inferior del último forjado, medida en el punto medio de cada fachada.

**j) ALTURA DE LA PLANTA.**

Es la distancia vertical existente entre las caras inferiores de los forjados que delimitan la planta.

**l) SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

Es la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y las medianeras. Los cuerpos volados, balcones, terrazas, cubiertas por otros elementos análogos o por tejados o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes superiores a metro y medio de altura; en caso contrario, se computará sólo el 50% de su superficie, medida en la misma forma.

**m) SUPERFICIE EDIFICADA.**

Es la superficie del solar comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

**n) ESPACIO LIBRE EN LA PARCELA.**

Es la porción de la parcela excluida de la superficie edificada.

**ñ) EDIFICABILIDAD.**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Puede establecerse por: La absoluta, en cifra total de metros cúbicos o en metros cuadrados edificables (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de superficie, de la parcela edificable, de la manzana, o de la superficie en la que se enclave la edificación y se tome como soporte la medida superficial.

**o) VOLUMEN CONSTRUIDO.**

Es el producto de la superficie edificada por la altura de la edificación.

**p) VUELOS ABIERTOS, CERRADO Y MACIZO.**

Se considera vuelo abierto aquel elemento constructivo accesible para su uso desde el interior del edificio, que sobresale de las alineaciones oficiales de fachada y cuyos elementos protectores verticales tienen una altura inferior a un metro veinte centímetros contabilizados desde el suelo del que se accede, cuando esta altura es superior, se considera vuelo cerrado.

Se entiende por vuelo cerrado, el elemento constructivo que sobresale de la alineación oficial y está limitado verticalmente por elementos de una altura superior a un metro veinte centímetros y puede provocar un aumento de la superficie útil interior respecto al cerramiento, ajustada a la alineación oficial.

Se entiende por vuelo macizo a los elementos ornamentales que, aún sobresaliendo de la alineación oficial no puede generar un aumento de la superficie útil interior, respecto al cerramiento ajustado a la alineación oficial.

**q) RETRANQUEO.**

Se entiende por retranqueo el desplazamiento parcial o total hacia el interior del edificio desde la alineación oficial del cerramiento de fachada.

**r) SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de medio metro a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre sesenta centímetros y un metro por encima de la rasante.

## **Artículo 6 bis.- ORDENACION ESTRUCTURAL DEL P.G.O.U.**

El artículo 10.1 la Ley 7/2.002, de 17 de siembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción vigente dada por la Ley 1 /2006, de 16 de mayo, estipula lo siguiente:

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A. En todos los municipios:

- a. La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los [artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley](#), previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
- b. En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

- c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo

entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2 Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

- d. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e. Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.
- f. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
- g. Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el [artículo 46.1.g de esta Ley](#), y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- i. Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

En base a ello, los artículos que contienen la ordenación estructural del PGOU de San Bartolomé

de la Torre son los siguientes:

- Artículos: 7-32-33-65-66-67-68-74-77.5-97-103-109-110-117-119-120-121-122-123-124.

Además, corresponden a la Ordenación Estructural aquellas determinaciones relativas a usos, densidades y edificabilidades globales recogidas en los siguientes artículos para las zonas de suelo urbano y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: 72-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-104-105-106-107-108.



## **CAPITULO II.- CLASES Y TIPOS DE SUELOS E INSTRUMENTOS PARA SU DESARROLLO.**

### **Artículo 7.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DE LOS SUELOS PREVISTOS EN ESTAS NORMAS.**

#### **1.- Clasificación y Calificación del suelo.**

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica y ordena el territorio del término municipal San Bartolomé de la Torre en los siguientes tipos: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo No Urbanizable.

##### \* Constituyen el Suelo Urbano:

- a) Los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación al estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga 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.

El suelo urbano en el municipio dispone de dos categorías, comprensivas de los, usos, intensidades y tipologías, establecidos conforme a los artículos 68 y siguientes del Capítulo III de las presentes Normas:

##### · Suelo Urbano Consolidado:

- Casco Antiguo del Núcleo Urbano de San Bartolomé de la Torre
- Ensanche al Casco Antiguo de San Bartolomé de la Torre
- Remodelación de Manzana R3

##### · Suelo Urbano No Consolidado:

- Unidades de Ejecución en el Núcleo Urbano de San Bartolomé de la Torre
- Remodelaciones de Manzana R1 y R2
- Espacios con Ordenación Transferida
- Suelo Urbano de Segunda Residencia
- Suelo Urbano de Protección Arqueológica

Todo ello según lo establecido en el Art. 45 de la LOUA.

\* Constituyen el Suelo No Urbanizable

Aquellos terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística considera necesario preservar especialmente por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de sujeción a limitaciones o servidumbre para la protección del dominio público.

Lo constituyen también aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos terrenos protegidos por Legislación Específica, como lo son las Vías Pecuarias o el protegido en materia de Patrimonio Histórico.

Cabe distinguir dentro del Suelo no Urbanizable las siguientes categorías:

- a) S.N.U. de Preservación General Rústica.
  - b) S.N.U. protegido Forestal
  - c) S.N.U. protegido Agrícola.
  - d) S.N.U. protegido de Alto Valor Ecológico y Paisajístico.
  - e) S.N.U. de protección Cautelar Urbanística.
  - f) S.N.U. de Infraestructuras o Elementos Supramunicipales.
  - g) S.N.U. de Especial Protección por Legislación Específica
- odas las determinaciones establecidas en este apartado se adaptan al Art. 46 de la LOUA.

\* Constituyen el Suelo Urbanizable:

Los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación y en cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Art. 47 de la LOUA.

Se establecen, conforme a lo preceptuado legalmente, para el suelo urbanizable las siguientes categorías:

- **Suelo urbanizable ordenado.**- integrado por los terrenos que conforma los sectores para los que el Plan establece directamente ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

- **Suelo urbanizable sectorizado.**- integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados en el Plan de ordenación.

- Suelo urbanizable no sectorizado.- integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

De las tres categorías previstas en el citado artículo de la LOUA para el Suelo Urbanizable, en la ordenación del municipio sólo se plantea la inclusión de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, requiriéndose para su transformación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

## **Artículo 8.- INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**

El desarrollo de las determinaciones previstas en el P.G.O.U. para el Suelo Urbano se realizará a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.

Las determinaciones establecidas en el Suelo Urbanizable se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales, así como por los Estudios de Detalles que convengan para completar o complementar las determinaciones de los mismos (Planes Parciales) y que son propias de estos documentos urbanísticos (Estudios de Detalles).

Para la ejecución legal de las figuras de planeamiento diferido, se necesitarán los instrumentos y mecanismos legales de cada sistema de actuación correspondiente.

La definición pormenorizada de todas las **obras** y elementos contenidos en los Planes y Estudios de Detalle se formalizarán en un Proyecto de Urbanización el cual contendrá la valoración económica -actualizada- que servirá de pauta para la exigencia de las garantías económicas para su segura ejecución.

Los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes contendrán las garantías legales -registrales- que complementen a las económicas.

## **TITULO II.- NORMAS DE TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, LAS OBRAS DE EDIFICACION Y LAS ACTIVIDADES.**

### **CAPITULO I.- NORMAS DE TRAMITACION.**

#### **Artículo 9.- INFORMACION URBANÍSTICA.**

1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

2.- A petición de los interesados, el Ayuntamiento facilitará la ficha o Cédula Urbanística de la finca o sector que se mencione con la expresión de las circunstancias que en él concurren, de acuerdo con los Planes vigentes.

3.- Para facilitar la legibilidad de los términos de la finca que se solicita información, a la solicitud deberá acompañarse un plano con sus límites, referencias a calles o elementos urbanos conocidos, así como las dimensiones de la misma y cuantos otros datos le hagan más fácilmente reconocible.

4.- La Cédula Urbanística emitida por el Ayuntamiento contiene datos solamente de carácter informativo y no tendrá validez en cuanto se oponga a las Ordenanzas u otras Normas de aplicación. La validez de la Cédula se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes en el momento de su expedición; por lo que no generan derechos ya que se trata de documentos meramente informativos.

**Artículo 10.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO.**

Este Plan General de Ordenación Urbanística, los Planes Parciales que lo desarrollan así como los Estudios de Detalle, los Planes Especiales y los Proyectos de Urbanización, se formalizarán y tramitarán con el procedimiento y plazos descritos en el Capítulo IV del Título I de la LOUA, así como en la normativa específica que en cada caso le sea de aplicación.

## **Artículo 11.- LICENCIAS.**

### **1.- ACTOS ADMINISTRATIVOS SUJETOS A LICENCIA**

- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, y según lo establecido en el art. 169 de la LOUA y al Reglamento de Disciplina Urbanística, en cuanto sea compatible con la regulación contenida en la citada Ley, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso de suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del Título II de la LOUA, salvo las que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- c) Las obras de viabilidad y de infraestructuras, de servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- e) La ocupación y a primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones existentes, de toda clase.
- i) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el

subsuelo.

- j) La colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.
- k) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan de Ordenación Urbanística.

- Estarán igualmente sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

- La obligación de obtener previamente la licencia en los casos indicados, afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta, la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.

## **2.- PROCEDIMIENTO**

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, salvo en los casos de legislación específica.

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, se aplicarán las determinaciones recogidas en el art. 174 de la LOUA.

## **3.- COMPETENCIA**

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo y otras de competencia específica. Lo que no excluye ninguna actividad que legalmente precise licencia. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.



#### 4.- SOLICITUDES.

a) Las solicitudes se formularán en los impresos oficiales correspondientes, dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritos por el interesado o por la persona que legalmente la represente, con los datos precisos para su identificación. Su presentación se hará en el Registro General del Ayuntamiento.

b) En las solicitudes que deban ir acompañadas de Proyectos técnicos, se consignará el nombre, dirección y número de Colegiado del Facultativo competente, y la documentación habrá de ser visada incluso urbanísticamente por el Colegio Profesional competente.

El número de ejemplares del Proyecto que deberán adjuntar será como mínimo dos, acompañados en su caso por tantos ejemplares como sea preciso para la tramitación ante otros organismos oficiales.

Cuando ello sea factible, se podrá sustituir alguno de estos ejemplares por la separata necesaria para la tramitación a evacuar.

c) Los documentos y planos que se presenten deberán sujetarse a las normas UNE - 1011 y 1027, y el plegado de planos se hará en formato A-4.

d) En las solicitudes de obras de adaptación, modificación, exorno, distribución, etc., de locales comerciales se expresará el uso o destino de los mismos por si la actividad pretendida fuera o no autorizable.

e) Cuando exista fundada presunción de posibles usurpaciones de bienes de dominio y uso público o patrimoniales de propios, el Ayuntamiento podrá requerir al promotor para que acredite la propiedad de los bienes en los que pretenda edificar, mediante la correspondiente escritura pública, certificación registral u otro documento bastante, cuya copia o fotocopia se unirá al expediente.

#### 5.- OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES.

a) Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento, **cuyo pago no prejuzga la concesión de la licencia.**

b) Al otorgar licencias no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

c) Las licencias de obras implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- 1) Construir o reponer la acera de la finca.
- 2) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- 3) Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.

d) Para responder al cumplimiento de las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

e) La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

## **6.- VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

a) En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el que debe concluirse las obras. Dicho plazo será de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Podrá prorrogarse, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia, tramitándose la citada prórroga según las determinaciones recogidas en el art. 173.2 de la LOUA.

b) Las licencias en concordancia con lo dispuesto en el art. 173.3 de la LOUA caducarán una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el apartado anterior. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los

términos de los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de la licencia, pudiendo ser modificada según criterio motivado de la Corporación Municipal.

c) La caducidad de la licencia, que será declarada por el Órgano Municipal competente, producirá: El cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia; la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada y la necesidad del cumplimiento de las obligaciones que en la misma se hayan señalado para garantía de los intereses públicos.

d) Cuando una finca o local cambie de uso para el que en principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de habitar o de apertura, que se concederá o no según las Normas, Ordenanzas y Reglamentos de aplicación.

e) Respecto a la edificación de solares, conforme al art. 18.2 de la LOUA, se establece un plazo máximo de 24 meses para su ejecución.

f) El plazo máximo para la ejecución de las Unidades de Ejecución, conforme al art. 18.3 de la LOUA será de 4 años para las UEs de la primera fase, definida en el art. 73.5 y de 8 años para las Unidades de Ejecución de la segunda fase, definida en el mismo artículo.

## **7.- DEFICIENCIAS DE LAS SOLICITUDES O PROYECTOS.**

Las deficiencias que los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de licencia o en su documentación tendrán la consideración de subsanables o insubsanables.

Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todos los casos siguientes:

- 1) Señalar erróneamente la zona del emplazamiento de la obra.
- 2) Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- 3) Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la ordenación aplicable.
- 4) No respetar las zonas verdes previstas en la planificación.
- 5) Incumplir las exigencias por lo que respecto a reserva de plazas de aparcamientos.
- 6) Proyectar patios interiores con superficies inferiores a la fijada en las

## Ordenanzas.

El carácter de consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de licencia.

Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días produciendo, en su defecto la caducidad de su solicitud.

## **8.- TIPOS DE LICENCIAS.**

Atendiendo a los diferentes tipos de obras se podrán conceder las siguientes licencias, a cuya solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) **PARA CUALQUIER ACTUACIÓN Y CON CARÁCTER GENERAL.**

Se acompañará la solicitud de licencia de una ficha que recoja las circunstancias de localización y naturaleza.

b) **LICENCIAS DE PARCELACIÓN.**

Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica de curvas de nivel de metro a metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

c) **LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.**

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del R.P., haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo. Tal y como establece el Art. 169.1.c) de la ley 7/2002, los Proyectos de Urbanización dimanados del planeamiento están eximidos de licencia.

d) **LICENCIAS DE EDIFICACIÓN: OBRAS MAYORES.**

Se denominan Obras Mayores las sujetas a licencia que necesitan un proyecto arquitectónico de edificación, visado por el Colegio Profesional correspondiente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las

condiciones específicas que afecten a la parcela.

Son obras mayores las relacionadas con:

- Obras de construcción y edificación.
- Obras de ampliación de edificios.
- Obras de modificación, reforma o rehabilitación que afecten a la estructura de los edificios.
- Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios.
- Obras de instalaciones de edificios.
- Obras de demolición de edificios

Dicha licencia no se podrá conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este Plan para que pueda ser edificada.
- Que se hayan concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así o exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e) LICENCIAS DE EDIFICACIÓN: OBRAS MENORES.

Se denominan obras menores aquellas, sujetas a licencia, que no necesitan proyecto arquitectónico, y que no supongan modificaciones estructurales ni de aspectos exteriores de los edificios. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan General.

Estas obras pueden comprender las de cambios de solerías y revestimientos interiores, cambios de pinturas interiores, obras de baños y aseos, reparación de cubiertas, carpinterías interiores, pequeñas variaciones de distribución interior, obras de decoración interior y en general, cualquier obra de pequeña entidad similar a las enumeradas que no afecte a la estructura ni a las fachadas, cambiando aspectos exteriores.

En estos casos la solicitud deberá ir acompañada de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados que definan lo que se pretende hacer, así como lo construido actualmente y su cumplimiento con las condiciones que se señalan en este Plan General.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

f) PRIMERA OCUPACIÓN.

Terminada una construcción, se deberá solicitar la correspondiente licencia de

primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará del certificado o documento final de la obra. Previa comprobación técnica, el Ayuntamiento otorgará la licencia si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General o planeamiento de desarrollo en que se base.

g) OBRAS PROVISIONALES.

Se regulan aquí las obras en instalaciones provisionales características de la época estival, períodos festivos y apoyo a las construcciones como carpas, chiringuitos, plazas de toros desmontables, atracciones de feria y similares, y casetas de obras, información y venta, además de las obras de ocupación de vial.

Las obras provisionales aquí reguladas no son por tanto las establecidas en el Art. 17 de la Ley 6/98 de 13 de abril.

Se autorizan en cualquier tipo de suelo previo informe favorable de los Servicios Técnicos.

Cumplirán las condiciones técnicas, de seguridad, sanitarias y medioambientales que le sean de aplicación, que deberán justificar con la aportación de los certificados técnicos correspondientes. Estas autorizaciones se otorgarán por tiempo limitado, relacionado con el uso a que se destine y las características de su actividad.

h) OBRAS POR FASES.

Se podrán autorizar las obras que se ejecuten por fases, únicamente cuando se garantice el funcionamiento del uso definido para la fase solicitada y, al mismo tiempo, quede acabado el aspecto exterior del edificio completo.

i) CAMBIO DE USO PORMENORIZADO.

El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán ser compatibles y cumplir con lo que disponen las presentes Normas Urbanísticas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

j) LICENCIAS DE APERTURA.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias

Se disponen asimismo los requisitos generales para la concesión de licencias.

**En Suelo Urbano:**

- Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.
- No obstante lo anterior, podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes casos:
  - a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el Artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) En terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, con las condiciones y requisitos establecidos en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General, con las condiciones y requisitos establecidos en el Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y las condiciones del Capítulo III del Título IV de estas Normas “Disposiciones relativas a las Unidades de Ejecución”.

**En suelo no urbanizable:**

- Las licencias municipales para la realización de obras y construcciones en el suelo no urbanizable deberán ser tramitadas conforme a la normativa urbanística y medioambiental vigente, cuyo procedimiento se establece en la vigente Ley del Suelo Andaluza, y en el Capítulo III en los Artículos 16 y 17 de la Ley 2/1989 de 18 de julio. Además todos los proyectos de obras autorizados en suelo no urbanizable incluirán medidas de protección y restauración de la superficie afectada.
- Las actuaciones en suelo no urbanizable se regulan en el Título III, Capítulo I, de estas Normas Urbanísticas, donde se establece la necesaria autorización por parte del organismo medioambiental competente y el régimen y procedimiento a seguir.

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de Licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, que recabará un informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

- Plano de situación a escala 1: 10.000
- Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley del Suelo Andaluza, las obras que hayan de realizarse en suelo no urbanizable están sometidas a la tramitación contemplada en los puntos siguientes, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas. Además de la tramitación establecida en las siguientes líneas, cuando en la obtención de licencia para la edificación incida el tipo de explotación o la extensión de la finca, se deberá acompañar en la documentación a presentar por el solicitante, un certificado de técnico competente o declaración jurada del propietario en el que se acredite el uso de la explotación y la extensión de ésta.

#### A. EDIFICACIONES AGRÍCOLAS

En las edificaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, se someterá el correspondiente proyecto a la directa obtención de licencia municipal de obras, cumpliéndose en el mismo los requisitos que con carácter general y particular le son de aplicación.

#### B. EDIFICACIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, seguirán el mismo trámite que las señaladas en el párrafo anterior.

#### C. EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Se tramitarán como se especifica en los Art. 42 y 43 de la LOUA.

#### D. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA

Se tramitarán como se especifica en los Art. 42 y 43 de la LOUA.



## Artículo 12.- ALINEACIONES Y RASANTES.

**1.- Solicitud.-** Cuando se trata de obras de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de otra vieja, será condición inexcusable **la solicitud previa de alineación y rasante**, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

**La concesión de alineaciones no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.**

### 2.- Condiciones de ejecución.

**a) Escala:** La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala no menor de 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.

**b) Señalamiento:** Al acto de señalamiento de alineación concurrirá la Delegación de la Alcaldía y el Promotor por sí sólo o acompañado de su Aparejador. De no comparecer uno cualquiera de estos dos, sin haber previamente excusado y justificado su ausencia, se dará por no ejecutado el acto, debiendo abonar nuevos derechos.

El solar estará libre y desembarazado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Firmará el Aparejador del propietario el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

**c) Rasantes:** La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de fachada, expresada en mts. y cms. sobre el nivel del mar y **referida al plano general de comparación**. Sólo en los casos en que se trate de calles definitivamente urbanizadas, podrá darse la referencia al bordillo de la acera o al eje de la calzada. Aquella cota, o estas referencias, figurarán en los planos y acta citados en el artículo anterior.

d) Otras características que deben constar en el acta de alineación:

- 1) La profundidad edificable del solar.
- 2) La ordenanza especial que la afecte en lo que respecta a las alturas máximas y mínimas autorizadas para su línea de cornisa y a los usos autorizados por el P.G.O.U. (estas alturas se contarán sobre el eje de la fachada).

e) **Modificación del Plano rector aprobado:** Las alineaciones y rasantes, serán siempre las del plano rector aprobado, y cualquier modificación sustantiva del mismo, deberá tramitarse con arreglo a la legislación vigente, dado que implica la modificación del P.G.O.U.

Las modificaciones de detalles que representan pequeñas correcciones de alineación, deberán, para tener validez, ser aprobadas por el Ayuntamiento Pleno o propuesta fundamentada, acompañada del proyecto suscrito por el Arquitecto Municipal, y después de comunicadas a los propietarios afectados, dándoles un plazo de treinta días para recurrir conforme a derecho.

**3.- Sobre de alineación interior:** En los solares de alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, se someterán tanto la alineación anterior como la posterior, con el mismo rigor a todo lo previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatarán todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

**4.- Servidumbres de paso:** Las servidumbres de paso, aunque serán bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

## **Artículo 13.- OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA LICENCIA Y EJECUCION DE LA OBRA.**

### **1.- Daños a las vías o servicios municipales.**

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

### **2.- Obras que afectan a servicios públicos.**

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito al Ayuntamiento, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo el Ayuntamiento deberá tomar las medidas oportunas en evitar daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

### **3.- Acopio de escombros y materiales.**

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

### **4.- Andamios y material auxiliar.**

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo la Dirección Facultativa competente se dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.,

### **5.- Construcciones provisionales.**

a) En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados exclusivamente a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionalmente mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

b) Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

**6.- Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras.**

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Contaminación atmosférica.

## **Artículo 14.- DERRIBOS.**

### **1.- Licencia de derribo.**

a) Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un Facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

b) Queda prohibida la utilización de explosivos salvo causas muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

c) Obtenida licencia y antes de comenzar el derribo, los promotores deberán avisar a la Policía Municipal con 48 horas de antelación a fin de tomar las debidas medidas para dejar libre de vehículos la zona, se puedan cargar los escombros y no se produzcan perturbaciones al tránsito.

d) El promotor al efectuar el derribo pondrá los medios suficientes para evitar la producción de polvo, tales como disponer de sistema de agua a presión bien contratando al servicio Municipal de Aguas la utilización de las bocas de riego municipales.

e) Terminado el derribo y efectuada la limpieza del solar, el promotor procederá a la construcción de la valla de protección.

f) Al obtener licencia de derribo, depositará una fianza, cuya cuantía será determinada por los Técnicos Municipales, para responder de los deterioros que puedan producirse en la calzada y acerado, cuyos daños deberán quedar reparados una vez acabado el derribo.

g) Con la solicitud de derribo, el promotor indicará, en su caso, la parte de instalación de alumbrado público que sea preciso desmontar por causas de dicho derribo y comprometerse a autorizar la nueva instalación de los elementos desmontados.

### **2.- Apeos.**

a) Cuando por derribo u obra de un edificio sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por Facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que vaya a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar a cabo

directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar las obras, el deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda revertir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianera, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

b) En todo caso, cuando se vayan a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, si debe adoptarse alguna precaución especial.

c) En el caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrá disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el Arquitecto Municipal o quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

### **Artículo 15.- VALLADO DE OBRAS.**

1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 60 centímetros, para permitir el paso de los peatones.

2.- Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si misma o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial, no será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5.- La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

## **Artículo 16.- EJECUCION DE LAS OBRAS.**

1.- Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección Facultativa de persona legalmente autorizada.

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

- a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso un paso de vehículos por ella.
- b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.
- c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria.
- d) La construcción de los andamios que se empleen en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad de la Dirección de la misma y se colocará de acuerdo con el reglamento de seguridad e higiene en el trabajo.
- e) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.
- f) Los cimientos que lindan con vía pública existentes o proyectados, no podrán tener menos de 1 metro de profundidad y no podrá ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada. Si los cimientos son para verja o tapia ésta deberá tener una profundidad mínima por debajo de la calzada de 0,30 mts. y una altura también mínima de 0,50 por encima que estará decorado convenientemente a fin de que no presente mal aspecto.
- g) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudican el decoro de la vía pública.

3.- Antes de iniciarse una obra deberá comunicarse al Ayuntamiento en impreso oficial, por duplicado y visado por el Colegio profesional correspondiente, el Facultativo designado como director de la misma. En dicha comunicación se hará constar la fecha de la licencia o autorización, domicilio y número del carné de empresa con responsabilidad del contratista que haya de realizarla.

El Duplicado, sellado por el Ayuntamiento deberá estar permanentemente en obra. Será suspendida toda obra que no cumpla con dicho requisito.



4.- Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director Facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de tres días, tal circunstancia, con los mismo requisitos anteriormente referidos.

5.- Las variaciones que fueran necesarias introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, será objeto de la oportuna licencia que habrá de tramitarse como si fuera la inicial, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen o consten en la anterior instancia. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

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

- a) Un ejemplar del proyecto aprobado.
- b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la Dirección Facultativa de la Obra.
- c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.

7.- No se podrá iniciar ninguna obra, sin que además de la correspondiente licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, salvo que se le haya comunicado no sean necesarias tales operaciones.

El incumplimiento de lo anterior dará lugar a la inmediata suspensión de los trabajos, hasta que sea realizado lo indicado.

8.- Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

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

1º.- Cuando este preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta, o de la primera que se adiciones en las de ampliación.

2º.- Al cubrir aguas.

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

10.- Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida. Si se observare incumplimiento del contenido o condiciones de las mismas, se levantará acta y el Servicio Técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, sin perjuicio de incoar el oportuno expediente efectivo.

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

### **Artículo 17.- CONCLUSION DE LAS OBRAS.**

1.- Dentro del plazo establecido, o en su caso el de su prórroga, deberán terminarse las obras.

2.- No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

3.- A la finalización de las obras el propietario deberá:

- a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes así como los andamios, vallas protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras y colocación de bordillos en las mismas.
- c) Reponer o repara el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
- d) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder **licencia de habitar o primera ocupación** de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos, de los que se levantará acta que se unirá al expediente.

4.- El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

5.- Acabadas que sean las obras, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el Colegio oficial al que dicho técnico pertenezca, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

6.- El Servicio Técnico Municipal competente realizará la inspección y comprobación viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como así mismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra

incendios y colocación de antenas de televisión y frecuencia modulada. Si todo fuera satisfactorio, propondrá la concesión de la licencia de habitar, en caso contrario se daría un plazo para subsanar, las deficiencias señaladas. Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos que serán abonados por el titular de licencia sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7.- Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de los muebles o la apertura de establecimientos ni autorizar la contratación de los servicios de agua y energía eléctrica. Al otorgar dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos o cancelación del aval bancario y garantía que se haya constituido siempre que no hubiera ninguna reclamación, deficiencia o daño urbanístico por reparar.

**Artículo 18.- DEBER DE CONSERVACION.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

1.- Los propietarios de edificios e instalaciones están obligados a mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, como así mismo deberán conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de sus casas, medianeras al descubierto, las entradas, escaleras y todos los espacios visibles desde la vía pública, espacios libres y patios en general. Todo ello siempre que fuera necesario o cuando por ornato público lo ordene la Autoridad Municipal.

2.- Los propietarios mantendrán limpia y en buen uso y conservación las chimeneas, depósitos, conductos de agua, pararrayos, antenas y demás instalaciones complementarias del inmueble.

3.- Si los interesados no dieran cumplimiento a lo dispuesto en los anteriores párrafos, lo haría el Ayuntamiento a cargo de los mismos.

4.- Para tales finalidades se estará a lo dispuesto en los artículos 155 y siguientes de la LOUA.

## **Artículo 19.- EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO.**

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

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación

2.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

3.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

4.- En caso de que se trate de un inmueble catalogado como Bien de Interés Cultural (B.I.C.), se estará a lo dispuesto en el artº 24 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

**Artículo 20.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES.**

La disciplina urbanística se regirá por los Títulos VI y VII de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como por la Ley 13/2005 de 11 de noviembre que modifica el régimen de infracciones y sanciones en materia urbanística.

1.- Los actos en curso de ejecución sin licencia o contraviniendo sus condiciones se regirán por el art. 181 de la Ley 7/2002 de la J. A.

2.- El restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada, se regirá por los artículos 182 al 185 de la Ley 7/2002 de la J. A.

3.- El procedimiento sancionador se regirá por los artículos 186, 187 y concordantes de la Ley 7/2002 de la J. A.

4.- Cuando el contenido de las licencias sea incompatible con la ordenación urbanística, se estará con los artículos 189, 190 y concordantes de la Ley 7/2002 de la J. A.

5.- En cuanto al concepto general de las infracciones urbanísticas, personas responsables y reglas de aplicación de responsabilidades en aplicación de las sanciones, así como a la prescripción, se estará a los artículos 191 al 211 de la Ley 7/2002 de la J. A.

6.- La tipificación específica de las infracciones urbanísticas así como la definición de sus sanciones se controlan a través de los artículos 212 al 226 de la Ley 7/2002 de la J. A.

## **CAPITULO II.- DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**

### **Artículo 21.- ADMINISTRACION ACTUANTE.**

Corresponde a la Administración Local, Ayuntamiento de San Bartolomé de la Torre, dentro de su respectivo ámbito de competencia, la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, con participación en los términos previstos en la LOUA, de los particulares.

En los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta la actividad de ejecución corresponde a esta Administración Local.



**Artículo 22.- FUNCION LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO.**

1.- Para la ejecución de las determinaciones del planeamiento en suelo urbano, será suficiente que dichas normas contengan, al menos, las precisiones establecidas en los artículos 55 y 56 y resto de preceptos concordantes de la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre, contenidos en la sección primera y tercera del capítulo segundo relativo a las distintas clases de suelo, pudiendo desarrollarse mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- En relación a la ejecución de planeamiento en suelo urbanizable será necesaria la ordenación pormenorizada del mismo mediante los Planes Parciales, estándose a lo dispuesto en los arts. 53 y 54 de la LOUA, en todo caso.

3.- La aprobación de Planes de Ordenación Urbana y de delimitaciones de Unidades de Ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Artículo 23.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION. (O DE ACTUACION).**

1.- La ejecución del planeamiento que desarrolle este Plan General de Ordenación Urbanística, se ejecutará siempre por Unidades de Ejecución, salvo cuando se trate de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

2.- La determinación y delimitación de las Unidades de Ejecución, cuando no estuvieren contenidas en los Planes, se ajustará a los requisitos y procedimiento establecido en los artículos 105 y siguientes de la LOUA.

3.- La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

4.- La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

**Artículo 24.- OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.**

1.- El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

- a) Cuando estén incluidas en sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2.- La ocupación y expropiación de terrenos destinados a dotaciones se regirá por el art. 140 de la Ley 7/2002 de la J. A.

3.- La obtención de terrenos con destino dotacional mediante la ocupación directa se regirá por el art. 141 de la Ley 7/2002 de la J. A.

**Artículo 25.- DERECHOS A EDIFICAR Y A LA EDIFICACION.**

1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

3.- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

## **Artículo 26.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.**

Supone el ejercicio de los derechos recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los Art. 49,50, 55 y 56 de la LOUA.

Así pues se tendrá derecho a:

### **1º.- EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- Al 100% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada parcela o solar.
- Completar a su costa la urbanización si el terreno no tuviera aún la condición de solar.
- A edificar los solares en las condiciones que establezca la legislación urbanística y el planeamiento para destinarla a los usos previstos en el planeamiento.

### **2º.- EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- Al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del Aprovechamiento Objetivo. Este derecho está sometido al cumplimiento de los deberes establecidos.
- A incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento: a competir por la adjudicación de la urbanización o a participar en la ejecución o gestión de la misma, o a ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio, en los términos expuestos en el apartado anterior.
- Podrán autorizarse obras de edificación con los siguientes requisitos:
  - Esté hecha la cesión de suelo correspondiente al municipio y la adquisición, en su caso, de los excesos de aprovechamiento.
  - Compromiso expreso de ejecutar simultáneamente la urbanización y del efectivo funcionamiento de los servicios. Este compromiso de urbanización comprende además de las obras que afecten a las vías a que de frente la parcela, todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias que fueran necesarias, hasta el enlace con las redes existentes, e incluso el refuerzo de éstas si fuera preciso.

- Compromiso expreso de no ocupar ni utilizar el edificio hasta finalizar totalmente la urbanización. Este compromiso de no utilización ni ocupación debe consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros.
- Compromiso expreso de formalizar y materializar las cesiones pendientes.
- No licencia de ocupación hasta finalizar la urbanización.
- Prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir los costes de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

### **3º.- EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN**

El régimen aplicable variará si ya tiene ordenación pormenorizada o no.

#### **- Con Ordenación Pormenorizada:**

- Al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Este derecho está sometido al cumplimiento de los deberes establecidos.
- A incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento: a competir por la adjudicación de la urbanización o a participar en la ejecución o gestión de la misma, o a ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio, en los términos expuestos en el apartado anterior.

#### **- Sin Ordenación Pormenorizada:**

Mientras no se apruebe el correspondiente plan de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, los propietarios no podrán promover la urbanización y edificación del suelo. Tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, y les será de aplicación de forma general el régimen propio del suelo no urbanizable.

Además la LOUA establece que sólo pueden autorizarse en ellos:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

- Construcciones, obras e instalaciones provisionales y en precario, con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales. Las actividades así permitidas deben cesar y las instalaciones desmontarse cuando así lo requiera la Administración municipal, sin derecho el propietario a indemnización.
- Actuaciones de Interés Público en las que se estará a lo dispuesto para este tipo de actuaciones en suelo no urbanizable.

La LOUA configura como un derecho básico de los propietarios de esta clase de suelo promover la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo para su transformación. El propietario puede presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente instrumento de planeamiento para que éste lo tramite y apruebe.

Además la LOUA reconoce al propietario que quiera elaborar un plan de desarrollo para presentarlo ante la Administración municipal, el derecho a una consulta previa sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación a:

- El modelo de crecimiento urbano del municipio.
- Las condiciones y previsiones para su sectorización.
- Su idoneidad para conseguir un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

La respuesta de la Administración debe motivarse en las previsiones de la ordenación urbanística y de los planes y proyectos sectoriales, aunque parece razonable entender que la Administración quedara vinculada a la respuesta que dé a la consulta, no es así. La LOUA resta una gran operatividad al derecho de consulta cuando expresamente indica que ésta sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración.

El plazo máximo para evacuar la consulta es de 3 meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

Para **ambos casos** se permitirá:

- Autorizar obras de edificación en parcelas que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la UE.
- Ejecución de parte de las obras de urbanización en el momento de solicitar la licencia, de forma que resulte previsible que al terminar la edificación, la parcela tenga condición de solar.
- Adquisición de la condición de solar al final del proceso.
- La concesión de licencia se condiciona a la presentación de aval que garantice la urbanización pendiente, y posibilite la posterior ejecución subsidiaria municipal.
- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de no ocupación ni utilización del edificio hasta finalizar completamente la urbanización y el funcionamiento efectivo de los servicios. Este compromiso de no utilización ni ocupación debe consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros.
- Se prohíbe la concesión de licencia de primera ocupación hasta finalizar la urbanización.

4º.- Se habrá de prestar fianza para garantizar las obras de urbanización en la forma que legalmente se admita y que tendrá un valor del 100 por 100 de los importes de la totalidad de las obras incluidas en la U.E., en su caso, o las que sean precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios cuando no estén incluidas en U. E. Las fianzas o garantías tendrán el carácter de actualizable, según los costes.

5º.- El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que garantizaba las obras de urbanización

#### **6º.- EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y SECTORIZADO:**

- No podrá edificarse mientras no se cuente con ordenación pormenorizada.



-Únicamente podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y los de naturaleza provisional regulada en el art. 52.3 de la LOUA.

- En suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los arts. 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

**Artículo 27.- ACTUACION POLIGONAL EN SUELO URBANO.- SISTEMA DE ACTUACION.**

1.- Para la ejecución del planeamiento en Suelo Urbano (no consolidado), podrán delimitarse o modificarse, conforme al artículo 106 de la LOUA, Unidades de Ejecución, además de las definidas en este P.G.O.U.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior no impide que la Administración competente pueda realizar Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano, sin la delimitación previa de una unidad de ejecución, cuando estas actuaciones estén previstas en el P.G.O.U., o en el Plan especial y/o sean desarrolladas en un Estudio de Detalle, y no se requiera la distribución de las cargas y beneficios derivados de la actuación.

3.- También podrá el Ayuntamiento delimitar una Unidad de Ejecución limitada a un sistema general, ejecutable mediante la expropiación forzosa. Cuando los propietarios de una zona o de un ámbito territorial determinado resulten especialmente beneficiados por este sistema general, la Administración Actuante delimitará la extensión afectada por ese beneficio a los efectos de la repercusión sobre los propietarios beneficiados del coste de la expropiación.

4.- Para la ejecución de este P.G.O.U. en Suelo Urbano, sea directamente o a través de un Plan Especial, mediante Unidades de Ejecución, se considera Sistema preferente el de COMPENSACION sin perjuicio de su sustitución por el de EXPROPIACION, en su caso.

## **Artículo 28.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACION EN SUELO URBANIZABLE**

1.- Todos los terrenos incluidos en suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. Las Unidades- de Ejecución para Suelo Urbanizable habrán de contenerse en el instrumento de planeamiento adecuado.

A este fin se prevé que las unidades de ejecución se delimitarán:

- a) En el Plan Parcial de Ordenación, potestativamente a criterio del Ayuntamiento. En este caso, en el acto de imposición, se expresará si la delimitación puede ser modificada o no sin que se considere a su vez modificado por ello el Plan, de no hacerlo así, se podrá modificar independientemente.
- b) En cualquier momento posterior, en los términos previstos en el artículo 106 de la LOUA.

2.- Sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento pueda efectuar de acuerdo con lo previsto en los artículos 107 y siguientes de la LOUA; para la ejecución de estas normas en Suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de COMPENSACION.

## **Artículo 29.- CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA DE TERRENOS.**

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

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

2.- Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

En todo caso y respecto a las superficies que como cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante hayan de realizarse, se estará a lo dispuesto en los apartados a), b) y c) del art. 54.2 de la LOUA.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, aún cuando la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de Urbanización pueda ocupar para este fin los citados terrenos hasta que se finalicen dichas obras de urbanización.

4.- Cuando se apruebe el Proyecto de reparcelación o se declare por el Ayuntamiento lo innecesario de la misma, se producirán, los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Afección real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de gastos inherentes al sistema de actuación.

### **Artículo 30.- LEGITIMACION DE EXPROPIACIONES.**

1.- La aprobación de planes de ordenación urbana y de polígonos de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre.

2.- La expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá tener alguna de las siguientes finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.
- b) Para la urbanización de polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan de que se trate.
- c) Como sanción, por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

3.- Respecto a los supuestos no contemplados en esta norma se estará a lo dispuesto en la nueva redacción dada por la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, al art. 160.1 de la LOUA

### **Artículo 31.- GASTOS DE URBANIZACION.**

En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el artº 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

Igualmente se considerarán los gastos definidos en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **TÍTULO III.- NORMAS COMUNES DEL SUELO.**

#### **CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL.**

##### **Artículo 32.- DISPOSICIONES GENERALES.**

1.- Para el desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística, y la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, el suelo se clasifica en:

- Suelo urbano. (S.U.): Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo Urbanizable: Suelo urbanizable ordenado; suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.
- Suelo no Urbanizable. (S.N.U.)

2.- Para precisar el régimen jurídico, cada uno de ellos se subdivide en categorías. La delimitación de unas y otras se establece en los correspondientes planos.

3.-Con carácter general, la Ordenación urbanística estructural se establece conforme a las determinaciones recogidas en el Art. 10.1 de la LOUA

En particular en este sentido, pertenecen a la ordenación estructural los usos, densidades y edificabilidades asignadas por el Plan a los suelos urbanos y urbanizables definidos. Los posibles Planes Parciales a redactar respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en estas Normas, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijen específicamente con carácter vinculante y las determinaciones zonales respecto a usos, e intensidades edificables.

En cualquier caso y como paso necesario para definir la competencia en la aprobación de las innovaciones de planeamiento, se detallan a continuación las determinaciones de carácter estructural para el municipio, conforme al meritado precepto, que serán:

- Las relacionadas con la clasificación del suelo y sus categorías.
- Las relativas al suelo no urbanizable de Especial Protección.
- Las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.
- Las regulaciones de los elementos calificados como sistemas generales.
- Determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano.
- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Las determinaciones encaminadas a la protección de espacios de interés.
- El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

La Administración Municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) el Proyecto de Reparcelación previsto, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el uso específico a que se destinan el suelo apto para urbanizar y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar el fraccionamiento a nivel de ejecución o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.



### **Artículo 33.- DEFINICION DE LAS CLASES DE SUELO.**

1.- Constituirá el **Suelo Urbano**, el delimitado por el P.G.O.U., en esa clase de suelo, por:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga 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 planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El **suelo urbano consolidado**, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

**Suelo urbano no consolidado**, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Carecer de urbanización consolidada por:
  - 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - 2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior

## 2.- Constituirá **Suelo Urbanizable**:

2.1.- **Suelo Urbanizable ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.2.- **Suelo Urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

3.- Constituirán el **Suelo No Urbanizable** los terrenos que el presente Plan adscriban a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses de ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el presente Plan de Ordenación podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial. Se entienden incluidas en este suelo las vías pecuarias definidas en los planos 8.2.2 y 8.2.3.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

## **CAPITULO II.- DIVISION DEL SUELO MUNICIPAL EN AMBITOS DE ACTUACION.**

### **Artículo 34.- TIPOS DE ACTUACIONES Y AMBITOS.**

1.- Para el desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbanística, en el Término de San Bartolomé de la Torre se definen, en principio, las actuaciones siguientes:

a1) En Suelo Urbano Consolidado:

- Actuaciones Aisladas.
- Remodelaciones

a2) En Suelo Urbano No consolidado:

- Unidades de Ejecución
- 2ª Residencia
- Remodelaciones

b) En el Suelo Urbanizable .

- Sectores Residenciales.
- Sector Industrial.
- Sector Agropecuario
- Unidades de Ejecución.

c) En Suelo No Urbanizable.

- Protegido de Alto Valor Ecológico y Paisajístico.
- Protegido Agrícola.
- Protegido Forestal.
- De Protección Cautelar Urbanística
- De Infraestructuras y Elementos Supramunicipales
- De Preservación General Rústica.
- Especialmente Protegido por la Legislación específica

2.- En el Suelo Urbano Consolidado se han definido 2 Remodelación y 2 Expropiaciones y en el S. U. No Consolidado se han delimitado 18 Unidades de Ejecución, y 1 Expropiación, y 2 remodelaciones así como el territorio de segunda residencia, sin que por ello se limite la facultad municipal de definir otros en cualquier momento del desarrollo de las Normas.

3.- En el Suelo Urbanizable se han definido 5 Sectores, de los que 1 será de uso Industrial

(en desarrollo del actualmente vigente, que mantendrán sus obligaciones y derechos), otro será de uso agropecuario y el resto tendrá un uso Residencial.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores, se dividirán, a los efectos de su gestión, en tantos Polígonos (o Unidades de Ejecución) como sea preciso.

4.- El Suelo no Urbanizable tendrá una división en 7 ámbitos territoriales que se corresponden con los tipos de protección a que se someterá el citado terreno, así como los que se puedan instalar en él por estar amparados por su legislación específica. Hay que incluir en éste las Vías Pecuarias y el protegido por Legislación de Patrimonio Histórico.

### **Artículo 35.- PARCELACIONES.- AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS.**

1.- Se considera parcela, a efectos urbanísticos, al lote de terreno sobre el que se puede ejercer, físicamente y mediante unas condiciones determinadas, la facultad de edificar o sobre el que se pueda implantar una actividad o uso urbanístico. Como tal parte de terreno, se caracteriza por tener unos límites determinados.

Una parcela estará situada en uno de los tipos de suelo en los que se clasifica la totalidad del término municipal, y seguirá el régimen que para cada uno de ellos se define en estas Normas.

2.- Se considera parcelación, según la nueva redacción dada por la ley 13/2005 de 11 de noviembre:

a.- En terrenos que tenga régimen propio del suelo urbano y suelo urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de la actual estructura formal de los terrenos, fincas, parcelas y solares del término municipal con fines urbanísticos de edificación, uso y actividad.

b.- En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea y sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- En el suelo urbano y urbanizable no se podrá efectuar ninguna parcelación sin la definición pormenorizada de todas las determinaciones que deban ser contempladas para el destino de la misma, y siempre mediante la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad.

4.- En el suelo no urbanizable se contemplarán las limitaciones para evitar la formación de núcleos de población no deseables; o para cumplir las limitaciones de la legislación específica que le sea de aplicación; o para respetar las limitaciones impuestas también en estas Normas en cada tipo de suelo no urbanizable.

5.- Cada tipo de suelo y cada figura de planeamiento de desarrollo, puede imponer las limitaciones específicas oportunas, y en especial, las referentes a parcela mínima indivisible. No se podrá dividir o segregar la parcela mínima a no ser que sea simultáneamente (y en el mismo acto) con otras contiguas y asimismo agrupadas sucesivamente, de tal forma, que ningún lote resultante sea menor que la parcela mínima.

6.- Para el régimen general de las parcelaciones, también se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y art. 66 de la LOUA modificado por la Ley 13/2005 ya referenciada.

## TÍTULO IV.- NORMAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD.

### Artículo 36.- CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD.

1.- Las actuaciones, obras de urbanización y edificaciones que se ejecuten al amparo de estas Normas, deberán contener, un diseño que permita un correcto **enlace con su entorno en sus aspectos formales, de dimensión y trazados**, procurando que las obras de nueva creación y edificio en renovación resulten sin discordancia y en continuidad de la actual trama urbana. Con la misma finalidad ha de procurarse el dimensionado y calidades de los materiales y elementos urbanos, al objeto de garantizar la mayor durabilidad y el mejor aspecto formal del conjunto urbano.

2.- En la estructura general son elementos de esencial incidencia en la calidad de vida urbana, el producido por las dotaciones y equipamientos, para lo cual es necesario atenerse a los mínimos establecidos para las calidades en los elementos de las nuevas urbanizaciones así como el rescate del suelo y ejecución de los equipamientos que hayan de conseguirse con el desarrollo de los Planes Parciales.

3.- Dada la problemática histórica que se observa en la vida de los edificios de los núcleos urbanos, se ha de tener en cuenta lo siguiente:

- Para los nuevos edificios y para los que se renueven, se recomienda que, en su diseño -y posterior ejecución-, se eviten las medianeras o muros divisorios de dos -o más- solares contiguos, contruidos sobre la línea divisoria de ambas propiedades, para servirse de él por las dos -o más- propiedades contiguas. Se procurará el cerramiento lateral a base de muros propios. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en los artículos 571 y ss. del Código Civil.

- No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay DOS METROS de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad, a no ser que estén separadas ambas propiedades por una vía pública.. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

- El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre su propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

- El propietario de un edificio o solar está obligado a mantenerlo en estado de solidez, salubridad y conservación adecuada, de tal forma que no causen efectos discordantes, nocivos, molestos o de daños a las fincas colindantes o a su entorno público inmediato, siendo el mismo responsable de los daños que cause como consecuencia de la falta de tales obligaciones.

- Las servidumbres establecidas entre dos propiedades contiguas deberán extinguirse cuando haya desaparecido la causa que originó la implantación de la citada servidumbre.



**Artículo 37.- PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y CONJUNTOS.**

1.- El Ayuntamiento exigirá el exacto cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y a la conservación de las edificaciones, conforme a lo establecido en la LOUA.

2.- En lo relativo a la adaptación de las construcciones al medio en que se sitúen, se estará a lo dispuesto a la normativa autonómica en vigor, para edificaciones en medio urbano o rural.

**Artículo 38.- NORMAS DE URBANIZACION, ASPECTOS GENERALES.-  
BARRERAS ARQUITECTONICAS.**

1.- La urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de Ordenación, según cualquier documento de planeamiento, quedará sometida a las normas contenidas en este título; complementarias de las previstas en la legislación urbanística en vigor, y las demás disposiciones que sean de aplicación, incluso los pliegos de condiciones generales, Normas Tecnológicas promulgadas por la Administración Central o que se promulguen en lo sucesivo y sean de aplicación.

En los documentos citados se indicarán, al nivel correspondiente, y además de lo dispuesto en la Ley del Suelo, el tratamiento que se prevé para los diversos espacios libres de uso público, tanto viales y aparcamientos, como plazas, jardines, paseos, vías peatonales y cuantos otros hubiesen de integrar esta categoría de suelo, sin perjuicio de un posterior detalle en el Proyecto de Urbanización.

Los estudios de rasantes, además de otras condiciones técnicas, estéticas o de otra índole, deberán prever la suspensión de barreras arquitectónicas, en forma que pueda detallarse efectivamente en los proyectos de urbanización. Las Normas que se incluyen a continuación tienen el carácter de mínimas, y no eximen al proyectista de justificar las soluciones adoptadas ni de aumentar, si fuese necesario, los valores mínimos que se indican.

La ejecución de la urbanización, por iniciativa privada de los propietarios de una unidad de ejecución, precisa la inclusión de los sistemas generales que le afecten, tanto en el interior del mismo como las conexiones y emisarios, a cuyo efecto deberá consultarse previamente al Ayuntamiento.

2.- Todos los elementos de la urbanización -y mobiliario urbano- actual y los que se proyecten en el desarrollo de estas Normas, habrán de tener en cuenta la solución de la accesibilidad para cualquier tipo de persona con discapacidades físicas temporales o permanentes, y para lo cual se ha de contemplar lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Andalucía SOBRE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA (Dº 72/1.992, DE 5 DE MAYO)

### **Artículo 39.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.**

1.- La superficie destinada a red viaria y aparcamientos se dimensionará con amplitud. Si no estuviese previamente determinada por el P.G.O.U., se deberán obtener un aparcamiento por vivienda, y por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de cualquier uso. Podrán reducirse los aparcamientos exteriores cuando estuviese previsto la construcción de garajes en el mismo número de plazas, sin bajar nunca de la mitad del número total necesario en aparcamientos públicos.

2.- Las dimensiones de las vías, aparcamientos y Acerados serán como mínimo, y salvo determinación expresa del P.G.O.U.

Calzada mínima de rodadura 7,00 m. incrementadas en 2,00 m. por cada aparcamiento en fila y 4,50 m. en batería. Acera mayor de 1,50 m.

3.- Los firmes serán calculados según algunos de los métodos aceptados por la Dirección General de Carreteras, previo ensayo del cimiento, y estudio del tráfico previsible.

Se considerará como espesor mínimo equivalente en firmes flexibles, sesenta (60) cm. reducido a base granular salvo justificación en contrario, con un mínimo de diez (10) cm. de aglomerado asfáltico en caliente como pavimento.

Podrán emplearse firmes rígidos o semirrígidos, cuyos espesores serán justificados.

#### **Artículo 40.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

El Proyecto de red de abastecimiento de agua, incluyendo bocas de riego e hidrantes para casos de incendios, se ajustará a las siguientes normas mínimas:

1.- El caudal de cálculo se obtendrá. Para las zonas residenciales, incluso comercio y oficinas, a partir de una dotación de un metro cúbico por vivienda y día, suponiendo que el diez por ciento de consumo se concentra en una hora.

Las zonas verdes se estimará que precisan dos litros por segundo y hectárea y análogamente las zonas dotacionales, si bien en éstas se tendrá en cuenta su naturaleza por si precisa mayor caudal.

2.- Sin perjuicio de los mayores valores que puedan obtenerse por el cálculo de la red, se establece un **diámetro mínimo de cien milímetros**, y una **presión de servicio de diez atmósferas**.

3.- Se protegerán las tuberías en cruces de calzadas, mediante su instalación dentro de tubería de hormigón de mayor diámetro, o cualquier otro procedimiento cuya eficacia se justifique.

Las conducciones de agua potable irán situadas al menos cincuenta centímetros sobre las de alcantarillado, y se distanciarán de ellas al menos un metro de su proyección horizontal.

La profundidad no será menor de cincuenta centímetros bajo zonas peatonales, recomendándose no exceda de uno coma cincuenta metros.

4.- El Proyecto incluirá las válvulas de seccionamiento que permitan aislar sectores de, como mínimo, ciento cincuenta viviendas en caso de corte por avería, quedando garantizado el suministro a los restantes sectores, Para ello se preverán los enlaces necesarios con las conducciones generales existentes, y las futuras.

Las válvulas irán alojadas en arquetas que permitan su manejo y reposición de los elementos móviles, que salvo imposibilidad absoluta se situarán fuera de las calzadas.

Cuando se trata de acometidas de arterias de la red general, se duplicarán las válvulas en las conducciones que inician la red de que se trate.

5.- Las bocas de riego se situarán de forma que las distancias entre ellas, a lo largo de espacios libres, no excedan de treinta metros.

Los hidrantes para incendios serán del Tipo 80 mm, y formarán una malla del orden de doscientos metros de lado.

6.- Se dispondrán las ventosas y desagües que sean precisos por las rasantes adoptadas, que irán alojadas en arquetas de fábrica.

#### **Artículo 41.- RED DE ALCANTARILLADO.**

El Proyecto de red de alcantarillado, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, (que serán independientes o unitarias), se redactará según las siguientes normas:

1.- El Proyectista determinará el caudal de aguas pluviales en función de la intensidad de lluvia proporcionada a la topografía de la cuenca, que como mínimo será de un litro por minuto y metro cuadrado, para cuencas cuyo periodo de concentración no exceda de diez minutos, y valores proporcionados a éstos para periodos mayores, previo cálculo de los mismos.

El caudal de aguas fecales se determinará a partir del consumo doméstico de agua potable. Las velocidades oscilarán entre cero coma cincuenta y tres metros por segundo.

2.- El diámetro mínimo considerado por esta N.S. para las cañerías de alcantarillado será de **cuatrocientos milímetros**.

Se exceptúan las acometidas de viviendas y sumideros, si su longitud no excede de diez metros, que podrán reducirse a doscientos milímetros.

3.- Las tuberías deberán resistir las cargas mecánicas que hayan de soportar, debiendo justificarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento mediante cálculos y/o certificaciones de ensayo, pudiendo aportarse a los datos suministrado por el fabricante, debidamente contrastados por un laboratorio Oficial.

4.-El recubrimiento será como mínimo de un metro veinte centímetros, salvo imposibilidad que se justifique satisfactoriamente.

5.- Los sumideros para recogida de aguas pluviales se dispondrán a distancia suficientes para absorber el caudal calculado, y su emplazamiento se determinará con la mayor precisión en función de las alineaciones y rasantes, sin que se separen más de treinta metros. Irán provistos de sifón para evitar los malos olores, y conectarán a la red mediante pozos de registros.

6.- Los pozos de registro se dispondrán obligatoriamente en los encuentros de conducciones, los cambios de dirección o rasantes, y, como mínimo, cada cincuenta metros en tramos rectos. Su tapa, de fundición, de características adecuadas al emplazamiento.

7.- Para la determinación de la superficie de la cuenca vertiente se tendrá en cuenta los terrenos que vierten a través del área servida, y su coeficiente de escorrentía se determinará según el uso e intensidad previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística, salvo que ya esté realizado el cálculo del caudal en proyecto anterior.

8.- En las zonas industriales será preciso disponer estación depuradora, salvo que, previamente al proyecto, se haya solicitado y obtenido permiso del Ayuntamiento para conectar a la red general de la ciudad, en los sectores en que sea posible.

9.- Cuando las cabeceras de ramales, sean de pendientes reducidas y puedan preverse sedimentos, el Ayuntamiento podrá imponer la obligación de construir cámaras de descargas de agua para su limpieza.

10.- La red interior de cada edificio ha de transcurrir por su propio solar, sin provocar servidumbres en los solares contiguos. El trazado de la red interior, en edificación actual, ha de conectar directamente a la red general, cuando exista en la calle a que da frente, teniendo un plazo no superior a tres años para eliminar cualquier servidumbre que se haya creado con antelación para este fin. Queda excluido de esta obligación el titular del edificio que lo tenga convenido con el contiguo, con posterioridad a la aprobación de estas Normas y demuestre la imposibilidad física para tal eliminación de la red de saneamiento interior.

Los titulares de actuales predios sirvientes de redes de alcantarillado pueden exigir la eliminación de tal servidumbre, en el plazo mínimo de tres años desde la aprobación de estas Normas, cuando existan redes generales de alcantarillado que pase por alguna fachada del actual predio dominante.

## **Artículo 42.- REDES DE ALUMBRADO PUBLICO.**

1.- Los niveles de iluminación obtenidos a una altura de 1 - 1,50 metros sobre el pavimento serán los siguientes:

- Calles de poco tráfico y espacios libres 10-20 Lux.
- Calles de tráfico importante .....20-30 Lux.

2.- El factor de uniformidad, que es el cociente entre los niveles mínimos y máximo de iluminación, en ningún caso será inferior a 0,3.

3.- Se proyectarán los alumbrados públicos con doble encendido, de forma que a partir de ciertas horas de la noche, y sin perder la uniformidad en la iluminación, queden en servicio solamente determinadas unidades luminosas..

4.- Los cuadros de encendido y protección se ajustarán al prototipo municipal. Serán metálicos o de FGR (fibra de vidrio poliéster) y los elementos eléctricos irán montados sobre material aislante (baquelita ó similar).

5.- Las unidades luminosas accesibles al público estarán dotadas de sistema individual de puesta a tierra en la forma reglamentaria.

6.- Las canalizaciones serán siempre subterráneas.

7.- Las canalizaciones subterráneas se dispondrán en tubos de PVC, polietileno o material análogo, de diámetro suficiente para garantizar una cómoda sustitución de los conductores en caso de avería.

8.- Las canalizaciones grapadas a paredes estarán constituidas por conductor de 1.000 V. de tensión nominal, siendo su trazado el de mejores condiciones estéticas.

9.- Los báculos, brazos y cualquier otro procedimiento de soporte de luminarias se ajustarán a los modelos aprobados por este Excmo. Ayuntamiento.

10.- Los báculos tendrán portezuela accesible, fijada con tornillos, de forma que su manipulación ofrezca dificultades al personal no especializado. En la base de los báculos se alojará una caja estanca conteniendo las bases portafusibles, los cartuchos fusibles calibrados y las bornas de conexión necesarias.

11.- Las luminarias serán estancas, con grado de protección IPN 544, previstas para el alojamiento del equipo de encendido. Serán de los modelos aprobados por este Excmo. Ayuntamiento.

12.- Las pérdidas de potencia de los equipos no excederán del 5% de la nominal de las lámparas.

13.- Los equipos de encendido serán de seguridad extrema, de forma que no represente peligro ni aún funcionando en condiciones anormales.

14.- Con carácter general, y para todo lo no especificado en este artículo, se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, así como en las Normas de Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda.



**Artículo 43.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA DE ALTA TENSION.**

- 1.- La tensión máxima admisible en redes subterráneas de A.T. será de 20 KV.
- 2.- Se prohíben las redes aéreas de A.T. de cualquier tipo dentro de zonas habitadas y en las previstas para su posterior desarrollo urbano en estas N.N.S.S.
- 3.- Se definirán y detallarán en planos, los elementos complementarios de la instalación, tales como material de relleno de zanjas, empalmes, arquetas, cintas de señalización etc..
- 4.- En todo lo no especificado se cumplirá fielmente lo dispuesto en la normativa del Ministerio de Industria sobre la materia, y en especial las relativas al trazado de las líneas y sus conflictos con la ordenación urbana y el régimen de propiedad de las fincas de su itinerario. ( Ley 10/1966 de 18 de marzo - Jefatura del Estado. Expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica.- Dctº 2619/66 de 20 de octubre, Mº Industria. Rglº sobre Expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.- Dº 3151/1968 de 28 de noviembre Rglº de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.)
- 5.- En las zonas exteriores al perímetro urbano sólo se autorizarán nuevas líneas de A.T. o sustitución de las existentes, cuando se apruebe previamente un Plan especial que las defina, salvo que sean promovidas por resolución municipal.
- 6.- En lo relativo a subestaciones se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.

#### **Artículo 44.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA DE BAJA TENSION.**

1.- Todas las nuevas instalaciones **serán subterráneas**, y entubadas bajo canalizaciones de suficiente diámetro, los tubos serán de PVC. polietileno o material análogo. Igualmente ha de hacerse constar que las actuales redes de distribución domiciliaria que no sean subterráneas, quedan fuera de ordenación, dándose un plazo de diez años para que a través de un convenio entre la Compañía Suministradora y el Ayuntamiento, se pase a un trazado subterráneo, prioritariamente en el Casco Urbano de San Bartolomé de la Torre; y por tanto se impide su renovación en la misma situación a no ser que pase al sistema de canalización subterránea.

2.- Las redes de Baja Tensión se montarán en anillos. La alimentación de estas redes se hará desde centros de transformación en el interior del edificio o subterráneas enlazadas entre sí mediante redes subterráneas de PVC.

3.- Se definirán y detallarán en planos los elementos complementarios de la instalación; tales como cajas de empalme y derivación, arquetas, registros, cruces de calzadas, etc..

4.- Cada nave, edificación ó abonado tendrá su propia caja de acometida en fachada, con cartuchos fusibles debidamente calibrados.

5.- En las redes anulares se dispondrán las suficientes cajas de seccionamiento, con sus correspondientes cartuchos fusibles calibrados, de manera que quede garantizado una buena maniobrabilidad en el caso de avería.

6.- En todo lo aquí no especificado se cumplirá fielmente lo establecido en el vigente Reglamento Electrotécnico de baja Tensión (BOE 9-X-73) y las instrucciones complementarias MIBT.

#### **Artículo 45.- REDES TELEFONICAS.**

1.- En Suelo Urbano y Urbanizable, la totalidad de las canalizaciones serán subterráneas **prohibiéndose terminantemente la colocación de postes, apoyos, tornapuntas y tensores. Las redes y sus accesorios no se colocarán vistas sobre las fachadas de los edificios; y por tanto, las redes actualmente trazadas por el Casco Urbano de San Bartolomé de la Torre que sean vistas, quedan fuera de ordenación y el Ayuntamiento y la Compañía deberán llegar a un convenio para su entubación subterránea en un plazo no superior a diez años.**

2.- La disposición, diámetro y número de canalizaciones serán tales que no sea necesario proceder a la ampliación de las mismas en un plazo de 20 años, lo que se justificará en el Proyecto de Instalaciones.

3.- Las arquetas de registro y cámaras, se situarán en lugares que no afecten al tráfico cuando, por necesidades del servicio, haya de manipularse en las mismas.

4.- Las canalizaciones no afectarán a otros servicios, debiendo situarse, en planta alzado, de manera que consiga evitar las interferencias. Como norma general, se situarán a una profundidad suficiente para permitir el paso sobre ellas de las conducciones de alcantarillado y sus acometidas.

5.- Las cabinas en la vía pública deberán situarse en lugares aprobados por el Ayuntamiento, entendiéndose las autorizaciones como provisionales, y por lo tanto revocables sin derecho a indemnización, si las circunstancias de tráfico u otras lo hicieran necesario. En El Casco Antiguo de San Bartolomé de la Torre, se colocarán cabinas de especial y coherente diseño al respecto, aprobados por el Ayuntamiento, y prohibiéndose las actuales de aluminio.

## **TÍTULO V.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **Artículo 46.- CALIDAD MEDIO AMBIENTAL.**

1.- Las actuaciones de desarrollo urbano, así como el uso de los terrenos y las edificaciones, se ajustarán a la legislación vigente, así como las Normas Municipales que especialmente se puedan introducir para el mantenimiento y mejora de la calidad del Medio Ambiente, tanto natural y agrícola, como urbana.

Se aplicarán concretamente medidas para el control de la contaminación, en los siguientes aspectos:

- Emisión de ruidos por actividades productivas y de ocio ó diversión.
- Protección de ruidos emitidos por sistemas de transporte.
- Emisión de humos y gases.
- Saneamiento, depuración y vertidos de aguas industriales y fecales.
- Vertidos y eliminación de residuos urbanos.

2.- Para el control de las correspondientes actividades, o de sus efectos sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento exigirá el estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia, y podrá desarrollar un programa de medidas y ordenanzas municipales para su control más efectivo.

En especial serán de aplicación, entre otras, las siguientes normativas:

- Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre.- Rglto de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y sus instrucciones aprobadas por Orden de 15 de Marzo de 1.963 (BOE nº 79 de 2 de abril) y 25 de Octubre de 1.965 (BOE nº 269 de 10 de Noviembre)
- Ley 7/1.994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 79 de 31 de mayo)
- Decreto 292/1.995, de 12 de Diciembre.- Rglto de Evaluación de Impacto Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 166, de 28 de Diciembre)
- Decreto nº 153/1.996, de 30 de Abril.- Rglto de Informe Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 69, de 18 de Junio)
- Decreto nº 283/1995, 21 de Noviembre.- Reglamento de Residuos (Junta de Andalucía.- BOJA nº 160 y 161, de 19 de Diciembre)
- Decreto nº 297/1.995, de 19 de Diciembre.- Rglto de Calificación Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 3, de 11 de Enero)
- Decreto nº 74/1996, de 20 de Febrero.- Rglto de Calidad del Aire. (Junta de Andalucía.- BOJA nº 30, de 7 de Marzo) y Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla.

## **Artículo 47.- VIVIENDAS.**

1.- Se denomina vivienda al edificio o parte del edificio destinado a residencia familiar.

2.- Las tipologías de edificios de viviendas se clasifican en:

- Unifamiliares.-

- En edificio aislado, separado de todos sus linderos de la finca o solar

- Adosado a otros contiguos y con cerramiento de fachada inmediato a la vía pública.

- Adosado a otros contiguos y con cerramiento de fachada que da a un antejardín, que lo separa de la vía pública.

- Colectivas.-

- En edificio integrado por varias viviendas, desarrolladas en varias plantas (dos en este caso) y con acceso por caja de escalera común.

3.- En ningún caso se admitirán viviendas en sótano o semisótano. En las zonas de edificación en manzana cerrada se admitirán en planta baja salvo que se indique otra cosa expresamente en los planos o normas de ordenación correspondientes.

Todas las viviendas deberán tener fachada a vía pública, o a espacios de dominio y uso públicos.

4.- Condiciones mínimas en viviendas.

a) Las paredes de fachadas y medianeras que quedan al descubierto de las viviendas, tendrán un espesor mínimo de 0,25 m. y deberán protegerse con un tabique que deje una cámara de aire o con otros medios que proporcionen protección hidráulica y aislamiento térmico.

b) Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán en cuanto a superficie en planta, las condiciones mínimas estipuladas para las viviendas de protección oficial.

c) Cada vivienda independiente poseerá como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, al que se accederá sin pasar por el dormitorio ni cocina.

d) Cada vivienda dispondrá de un lavadero independiente que podrá situarse en el interior de la misma, en el patio o azotea cuando esto sea autorizable por las normas de la zona.

e) Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios, los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como mínimo será de 2 metros sobre el tejado o azotea. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.

f) Se recomienda que cada vivienda de la tipología entre-medianeras, resuelva en su propia parcela sus propios cerramientos medianeros, evitándose que éstos sean comunes con la vivienda contigua.

## **Artículo 48.- GARAJES.**

1.- Se considerará garaje todo local destinado a la guarda con carácter habitual de vehículos a motor mecánico.

2.- Se clasificarán en:

- De uso particular: sólo se admiten en zonas de vivienda unifamiliar.
- De uso colectivo: para el número de vehículos, emplazamiento, etc., se acudirá a las propias de la zona en que se ubique el edificio. Se admiten en planta baja y sótano y/ó semisótano de edificios de viviendas colectivas; cuando así se permita expresamente, podrán establecerse en otras plantas en edificios con uso de viviendas, y, en cualquier caso, en edificios sin éste uso.

3.- La superficie mínima de garajes, será de veinticinco (25) m<sup>2</sup> útiles por vehículo, y la altura mínima libre de dos metros veinte centímetros (2,20). Teniendo la plaza del aparcamiento, por vehículo, una anchura mínima de 2'20 m. y una profundidad mínima de 4'50 m.

La ventilación, será directa al exterior, o se estudiará, en caso contrario, en el proyecto.

4.- En edificios de fachadas a dos calles, y acceso al garaje pueda tener más de una solución, el Ayuntamiento podrá imponer por cual de ellas ha de accederse al garaje, a cuyos efectos se deberá realizar consulta previa.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en las Normas particulares de cada zona, incluidas en estas N.N.S.S. o las que se aprueben en su desarrollo a nivel general o de zona.

5.- Los accesos a garaje contarán con una longitud de al menos cinco (5) metros a nivel de la rasante a contar desde la alineación oficial de planta baja.

La puerta de acceso, si la hubiere, se situará al final de este tramo, como mínimo. En las restantes normas constructivas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza 34 de viviendas de protección oficial, aprobadas por O. M. 16-5-74 (BOE 27-5-74).

## **Artículo 49.- ALMACENES Y CHATARRERERIAS**

### **1.- Definición.**

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien para su guarda y comercialización, bien para su venta al por mayor.

### **2.- Condiciones.**

Se estará a lo dispuesto para los usos industriales y comerciales en los que le fuere de aplicación.

En cuanto al almacenamiento de chatarras, sólo se admitirán en suelo no urbanizable de Preservación General Rústica y mediante las medidas de protección física necesaria que impidan su visualización desde el exterior.



## **Artículo 50.- ESTACIONES DE SERVICIO.**

### **1.- Definición.**

Se denominan Estaciones de Servicio a los establecimientos de expendeduría de combustible para vehículos. Sólo se autorizarán donde expresamente señale la Ordenación.

### **2.- Condiciones.**

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueren de aplicación cumplirán las siguientes:

- 1.- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- 2.- Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (talleres).
- 3.- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

## **Artículo 51.- INDUSTRIALES.**

### **1.- Definición.**

A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Serán asimilados al Uso Industrial los de talleres de reparaciones, almacenes y bodegas que no sean autorizables en sectores de habitación.

### **2.- Condiciones.**

Además de las condiciones urbanísticas que se indican en estas Normas, los usos industriales y asimilados cumplirán las normas oficiales que les sean de aplicación según la naturaleza de su actividad, en particular las de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**3.-** En lo relativo a industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas en que por sus emisiones y vertidos de gases líquidos o detritus sólidos puedan causar perturbaciones a la población, se estará a lo dispuesto en la Legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

- Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico,
- Ley 7/1.994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 79 de 31 de mayo)
- Decreto 292/1.995, de 12 de Diciembre.- Rgltº de Evaluación de Impacto Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 166, de 28 de Diciembre)
- Decreto nº 153/1.996, de 30 de Abril.- Rgltº de Informe Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 69, de 18 de Junio)
- Decreto nº 283/1995, 21 de Noviembre.- Reglamento de Residuos (Junta de Andalucía.- BOJA nº 160 y 161, de 19 de Diciembre)
- Decreto nº 297/1.995, de 19 de Diciembre.- Rgltº de Calificación Ambiental (Junta de Andalucía.- BOJA nº 3, de 11 de Enero)
- Decreto nº 74/1996, de 20 de Febrero.- Rgltº de Calidad del Aire. (Junta de Andalucía.- BOJA nº 30, de 7 de Marzo) y Orden de 23 de Febrero de 1.996 que lo desarrolla.

- Decreto 833/1.975 de Desarrollo de la Ley 38/1.972 sobre protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como las que puedan promulgarse que sean de aplicación
- Autorización administrativa previa de vertidos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana conforme al art. 259.2 del R.D. 849/1986 (Rglto del Dominio Público Hidráulico)

## **Artículo 52.- USO DE TALLER DE REPARACIONES.**

### **1.- Definición.**

A los efectos de estas Normas, se denominan talleres los establecimientos dedicados a las reparaciones que se efectúan para la reparación de productos manufacturados.

### **2.- Condiciones.**

Cumplirán las condiciones dispuestas para los usos comerciales e industriales en los que les fuera de aplicación, así como las normas oficiales que puedan afectarles según la naturaleza de su actividad.

### **3.- Compatibilidad.**

Serán autorizables en zona residencial sólo los que se relacionen en el artículo correspondiente de estas normas. Los restantes deberán emplazarse en zonas industriales.

## **Artículo 53.- USO DE HOSTELERIA.**

### **1.- Definición.**

En cuanto al uso de hotel, es el que corresponde a aquellos edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal por un precio determinado. Se considerarán incluidos en este uso las residencias temporales, edificios análogos tales como apartahoteles, así como campings. En estos edificios se admiten actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc..

En cuanto a los bares, casinos y restaurantes, son los que tienen el uso de espacios públicos para el ocio, bebidas o restauración alimentaria.

### **2.- Condiciones.**

a).- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueren de aplicación por su reglamentación específica.

b).- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

c).- Cuando se planteen edificaciones aisladas para uso hotelero en el Suelo Apto para Urbanizar o en el Suelo No Urbanizable -en su caso-, éstos necesitarán una parcela mínima de CIEN METROS CUADRADOS DE SUELO POR CADA HABITACION. Y en ellas no existirán viviendas más que para la guardería.

d) Los bares, restaurantes, casinos, discotecas... etc, cumplirán, muy especialmente, los requisitos legales de emergencia y protección contra incendios, de protección de emisión de ruidos, así como los higiénicos sanitarios, en cuyos proyectos han de justificar las medidas correctoras implantadas para tales fines y los actualmente consolidados deberán mantener permanentemente las condiciones mínimas de todos estos aspectos que la legislación específica exige.

## **Artículo 54.- USO COMERCIAL.**

### **1.- Definición.**

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinado a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Mobiliario, perfumería, limpieza, droguería, productos químicos y farmacéuticos o combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Materiales de construcción
- Papel y arte gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos o instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Tejidos
- Varios (de regalo, etc..).

### **2.- Condiciones de los locales.**

Todos los locales de uso comercial, deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a).- En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso y escaleras independientes.

b).- La altura de los locales comerciales será la que especifica en la Norma de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,25 metros y de 2,5 metros aproximadamente.

c).- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. El cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

d).- Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para almacenamiento de géneros, pero el vuelo desde los muros no pasará de 2 m. la altura libre inferior no será menor de 2,20 m. y la superior de 1,90 m.

e).- La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

f).- Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente proyecto detallado de las instalaciones que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total de aire del local.

g).- En los locales comerciales que formen un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, y Galerías de Alimentación, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h).- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad regulen en estas normas aparte de los que se estime necesarios a las Normas Contra Incendios.

i).- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc..

## **Artículo 55.- USO DE OFICINAS.**

### **1.- Definición.**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, el de Banca; los que con carácter análogo, pertenezcan a empresas privadas, y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

### **2.- Condiciones generales.**

- Las oficinas tendrán en planta una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>.
- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
  - a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
  - b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
  - c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.
- La luz y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales comerciales.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc..



**Artículo 56.- USO DE ESPECTACULOS.**

**1.- Definición.**

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

**2.- Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

**Artículo 57.- USO DE SALAS DE REUNION.**

**1.- Definición.**

Corresponden a los locales, cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares.

**2.- Condiciones.**

Cumplirán las establecidas para el uso de comercios; y sus instalaciones, las aplicables a actividades específicas de que se trate, según su reglamentación.

## **Artículo 58.- USO DOCENTE.**

### **1.- Definición.**

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes y que corresponden a los siguientes niveles educativos:

- a) Centros preescolares.
- b) Centros de Enseñanza General Básica y Educación Especial.
- c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente-COU.
- d) Centros de Formación Profesional.
- e) Otras enseñanzas.
- f) Residencias.

### **2.- Condiciones.**

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía sobre el particular.

## **Artículo 59.- USO SOCIO CULTURAL.**

### **1.- Definición.**

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Salas de Reunión. Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencias y Exposiciones, Cine Club, Teatros de aficionados, Teleclubs, etc..

### **2.- Condiciones.**

Cumplirán las establecidas para los usos de comercio, industria y vivienda que les fuere de aplicación.

**Artículo 60.- USO DEPORTIVO.**

**1.- Definición.**

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

**2.- Condiciones.**

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

## **Artículo 61.- USO SANITARIO Y ASISTENCIAL.**

### **1.- Definición.**

Corresponde a los edificios e instalaciones destinadas al tratamiento o alojamiento de enfermos, y a los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

### **2.- Clasificación.**

Se clasifican en dos grupos con los siguientes tipos:

#### A) Equipamiento Asistencial.

A1) Guarderías, Casas-cuna.

A2) Residencia y Hogares de ancianos.

#### B) Equipamiento Sanitario.

B1) Dispensarios-Consultorios

B2) Ambulatorios.

B3) Casas de socorro-centros de Urgencias.

### **3.- Condiciones.**

Serán las impuestas por las normas oficiales de aplicación a cada caso concreto.

## **Artículo 62.- USOS ADMINISTRATIVOS, DE PREVENCIÓN E HIGIENE.**

### **1.- Definición.**

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

### **2.- Clasificación.**

A: Servicios Administrativos:

A1: Ayuntamiento.

A2: Juzgado.

A3: Organismos de la Administración Autonómica.

A4: Organismos de la Administración del Estado.

B: Servicios de Orden:

C: Servicios de Higiene y Prevención:

C1: Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

D: Servicios de Abastecimiento y Mataderos:

### **3.- Condiciones.**

Serán las impuestas por las normas oficiales de aplicación a cada caso concreto.

**Artículo 63.- USO RELIGIOSO.**

**1.- Definición.**

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

**2.- Condiciones.**

Cumplirán lo establecido para los usos de equipamientos sociales y los específicos de espacios edificados de pública concurrencia.



#### **Artículo 64.- ACTIVIDADES COMPATIBLES CON LA RESIDENCIA.**

1.- Son autorizables en zona residencial, y siempre que la normativa específica no imponga otra limitación, aquellos usos en los que, por su carácter de servicio público, sea precisa su ubicación inmediata a la residencia; sólo cuando produzca molestias nulas o en grado menor, serán autorizables en edificios de uso residencial, debiendo en los restantes casos disponerse en edificios de uso exclusivo, o, si así se especificase, exentos. Como Norma general, serán autorizables sólo los que se citan, debiendo, en caso de duda, consultarse previamente a la petición de la licencia al Ayuntamiento, que resolverá en el plazo de un mes, entendiéndose denegada la consulta si no se produce respuesta expresa afirmativa.

2.- Se autorizarán en edificios con viviendas en cualquier planta:

- Oficinas y servicios profesionales, con superficie máxima de cien (100) m<sup>2</sup>, construidos.
- Talleres familiares de costura, fotografía, óptica, electrónica, peluquería y similares, si están en el domicilio del titular, y no exceden de cincuenta (50) m<sup>2</sup> y 1 CV de potencia.

Se excluyen las actividades que puedan clasificarse como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas según el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento del mismo nombre, así como aquellas otras que infrinjan expresamente lo dispuesto en la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y su normativa de desarrollo.

3.- Se autorizarán en la primera planta de los edificios con viviendas (considerando como primera, la inmediatamente superior a la baja).

- Los anteriormente indicados, hasta el doble de la superficie expresada, y sin que sea preciso, para los talleres, de carácter familiar.
- Comercios hasta cien (100) m<sup>2</sup>, exclusivamente de venta al por menor.
- Cafeterías, restaurantes, y similares, si su entrada es independiente de la correspondiente a las viviendas y hasta doscientos (200) m<sup>2</sup>.
- Sedes de asociaciones, hasta doscientos (200) m<sup>2</sup>.
- Hoteles, pensiones, fondas y similares.

Quedando excluidas las actividades definidas en el R.A.M.I.N.P.

4.- Se autorizarán en las plantas bajas, de edificios en viviendas.

- Los anteriormente indicados, sin limitación de superficie. Si exceden de trescientos (300) m<sup>2</sup> la autorización será discrecional, precisando estudio especial en razón de tráfico, aparcamientos e incidencias en el vecindario.

- Talleres artesanos, de reparaciones (cerrajería, fontanería, carpintería, calzado, vidrio, electricidad, relojería) hasta cincuenta (50) m<sup>2</sup> sin exceder de 5 CV de potencia.
- Templos, Salas de exposición, Casinos o Peñas recreativas, Salas de Conferencias, Espectáculos, Juegos Recreativos, Dispensarios y Casas de socorro sin camas para enfermos internos, Cuartelillos de policía, establecimientos de hotelería y análogos.

No se admitirán clínicas, salvo en edificio de uso exclusivo.

Las actividades incluidas en el RAMINP, dentro de las anteriores, serán discrecionalmente autorizables en razón del grado de molestia que originen.

5.- Se autorizarán en edificios de uso exclusivo, en zonas residenciales, los usos relacionados en los apartados anteriores, hasta mil (500) m<sup>2</sup> debiendo, a partir de los quinientos (500) m<sup>2</sup> realizarse un estudio especial sobre incidencia en tráfico, vecindario, etc., siendo discrecional, en este caso, la autorización.

Las actividades incluidas en el R.A.M.I.N.P. dentro de las anteriores, serán autorizadas discrecionalmente en razón del grado de molestias que originen y, siempre con las medidas correctoras a que haya lugar por exigencias de la legislación específica.

6.- En edificios exentos se podrán autorizar con carácter exclusivo, los usos señalados anteriormente, con el mismo criterio en cuanto a discrecionalidad, si bien matizado por la distancia a edificios existentes o proyectados, así como instalaciones especiales (transformadores, centrales eléctricas o telefónicas, y similares) cuando sea imprescindible su ubicación en zonas urbanas.

7.- No se autorizarán en zonas residenciales los usos de industria o almacenes de venta al por mayor, que deberán realizarse en terrenos con la zonificación industrial.

## **TÍTULO VI.- DE LA PROTECCION A LOS EDIFICIOS Y ELEMENTO NATURALES DE INTERÉS**

### **Artículo 65.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS.**

Se citan a continuación los elementos y edificios de interés del Municipio, sirviendo la presente enumeración como base para la futura elaboración de un catálogo que recoja estas y otras edificaciones y elementos de interés.

#### 1.- Bienes de Interés Cultural (BIC).-

- Torre de San Bartolomé (Pendiente de delimitación).

Protegido mediante Decreto de 22 de Abril de 1949 sobre Protección de los Castillos Españoles. Declarado BIC por el ministerio de ley según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

#### 2.- Áreas Arqueológicas.-

- Necrópolis Romana de La Lobera

- Sepulcro de Cúpula (actualmente destrozado e inexistente)

#### 3.- Edificación.-

Iglesia Parroquial de San Bartolome

#### 4.- Elementos Naturales.-

- Sierra Cabello

- Embalse de Sancho

- Embalse de San Bartolomé

#### 5.- Limitaciones.-

### **Protección Arqueológica.**

En relación al patrimonio arqueológico, el régimen de protección aplicable a los diferentes yacimientos, es diverso en función de si el yacimiento está adscrito a alguna figura de protección de las definidas en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en concreto si está declarado BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, si está inscrito como BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o con carácter de catalogación general en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o bien forma parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

Se deberá redactar un Inventario de Yacimientos Arqueológicos, donde se tenga en consideración su definición, caracterización y delimitación, así como la especificación de las limitaciones a los usos del suelo en cada caso concreto. Estos yacimientos deberán aparecer delimitados mediante figura poligonal cerrada, y así referenciados, y a escala adecuada, se inscribirán en la cartografía de clasificación y calificación del suelo.

En virtud del art. 33 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, cualquier tipo de actuación permitida en el BIC y su entorno de protección, deberá obtener previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En el caso de yacimientos que queden englobados dentro de la delimitación de Suelo No Urbanizable, cada yacimiento individualmente deberá categorizarse como de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico en virtud de cuanto sobre ello dispone el artículo 46.2,a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La edificación catalogada no podrá ser reformada, en su caso, apartándose del diseño original, y cualquier obra que requiera su conservación ha de ser supervisada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. No podrá adosarse a su construcción actual nuevas edificaciones que alteren su configuración.

Los elementos naturales tendrán, en su caso, la protección de su legislación específica, y para mejor entendimiento de sus posibles limitaciones y realce de su interés, debe desarrollarse el estudio pormenorizado que se defina a través de un Plan Especial.

#### 6.- Incentivos.-

Los edificios privados que se cataloguen, tendrán una reducción del 90% en la Contribución Urbana y en las tasas por licencia de las obras de reforma o conservación que requieran.

Las fincas rústicas que se cataloguen como elementos naturales de interés, tendrán una reducción del 90 % en su contribución rústica.

7.- En el Suelo Urbano. Se protegerá el área del entorno de la Torre de San Bartolomé, por su interés Arqueológico y Simbólico para la identidad del pueblo. Igualmente se protegerán los restos arqueológicos que resulten de las investigaciones que se lleven a cabo en cualquier parte del Término Municipal y todo ello con las características que requiera la normativa específica de Protección Histórico Artística.

## **TÍTULO VII.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.**

### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Artículo 66.- AMBITO, FINALIDAD E INSTRUMENTOS EN EL SUELO URBANO.**

La presente normativa específica del suelo urbano tendrá como ámbito de aplicación la delimitación de esta clase de suelo definido en los planos de este P.G.O.U. y al amparo de la vigente Ley del Suelo.

El P.G.O.U. recoge, en esta clase de suelo, la situación urbanística existente, en los términos que se fijan en estas Normas, con la finalidad de acabar la estructura urbana y sus edificaciones, para mejorar la existente, rectificándola o reformándola, para adecuarla a las exigencias de la Ley y de los objetivos de este P.G.O.U. o para conservarla, garantizando su mantenimiento y protegiendo su edificación de la demolición prematura e innecesaria.

Se establecen mecanismos para la renovación del edificio del suelo urbano ya consolidado, limitando los derechos de propiedad en aras a conseguir un resultado edificatorio congruente con el modelo descrito en este P.G.O.U.

Se describen otros mecanismos de mayor complejidad para el desarrollo de los vacíos del suelo urbano, por los que se definen no sólo las características de la edificación sino también la ordenación del conjunto, la trabazón con el entorno y las condiciones de la urbanización con sus instrumentos de garantía.

## **CAPITULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO.**

### **Artículo 67.- SITUACIONES EN EL SUELO URBANO.**

En el suelo urbano se aplicará el régimen jurídico adecuado a cada situación teniendo en cuenta que pueden darse los siguientes:

1.- Suelo urbano consolidado; que son los terrenos delimitados como tales en la documentación gráfica por tener la edificación colmatada y en los que las operaciones normales serán las de renovación, rehabilitación o conservación de las edificaciones.

Estas edificaciones estarán compuestas por manzanas compactas y "terminadas" con viviendas entre medianeras, existiendo también situaciones de viviendas unifamiliares aisladas en forma de chalets.

Aquí pueden darse las circunstancias de edificios dentro de la ordenación, otros que quedarán fuera de la ordenación, edificios en ruina y solares aislados entre edificios consolidados o solares sin edificar.

2.- Otra situación del suelo urbano es el que se caracteriza por vacíos entre manzanas no terminadas, en las que son factores esenciales para su edificación, las nuevas alineaciones y rasantes expuestas en estas normas, así como las urbanizaciones complementarias de plazas y calles a las que dan frente.

Estas actuaciones requieren el proyecto de las obras de urbanización junto con las de edificación y el aval que garantice su efectiva ejecución.

3.- Suelo Urbano No Consolidado.- La tercera situación es la que se describe para el suelo vacío colindante con la estructura urbana y está controlado por la necesaria delimitación de la Unidad de Ejecución, en la que su gestión se rige por una reparcelación o por un sistema de actuación; compensación preferentemente.

También se hace necesario el desarrollo de un Plan Especial cuando no se define en este P.G.O.U. su ordenación, así como el proyecto de urbanización y las garantías para la ejecución de sus obras.

En esta situación es fundamental el estudio de los enlaces de la ordenación con la estructura urbana vecina, así como el de los servicios con los de su entorno.

## **CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION EN EL SUELO URBANO.**

### **SECCION I.- NORMAS GENERALES.**

#### **Artículo 68.- DIVISION EN ZONAS DEL SUELO URBANO.**

Para la aplicación de estas Normas Urbanísticas, el suelo urbano se divide en las zonas que a continuación se relacionan:

##### **En el Suelo Urbano Consolidado**

###### **a) Casco Antiguo del Núcleo Urbano de San Bartolomé de la Torre.**

Está formado por la zona más antigua del núcleo urbano, caracterizada por una estructura de manzanas cerradas que contienen viviendas entre medianera, como tipología general de la edificación. En la documentación gráfica se refleja el ámbito del Casco Antiguo mencionado.

###### **b) Ensanche al Casco Antiguo de San Bartolomé de la Torre.**

Es el territorio que rodea el Casco Antiguo y está formalizado por una estructura urbana similar al mismo, si bien aparecen también edificaciones con nuevas tipologías tales como viviendas con antejardín, chalets...etc. También aparecen conjuntos proyectados unitariamente y ejecutados en una sola promoción, que conforman pequeñas barriadas de diseño homogéneo.

##### **En el Suelo Urbano No Consolidado**

###### **a) Unidades de Ejecución en el Núcleo Urbano de San Bartolomé de la Torre.**

Son terrenos vacíos de edificación, contiguos al Casco Antiguo, que las N.N.S.S. delimitan como Unidades de Ejecución en el suelo urbano y que, por estar perfectamente definidos en la documentación gráfica de este P.G.O.U., no requiere más que la definición de los espacios libres, viales y redes de servicios urbanos, mediante un Proyecto de Urbanización y la gestión – o ejecución legal – se hará mediante el sistema de actuación por Compensación. En caso de resultar incompletas las ordenanzas de edificación aquí expuestas, se tramitará una ampliación de las mismas, que nunca podrán ir en contra de las ya definidas en estas Normas.

###### **b) Espacios con Ordenación Transferida.**

Se trata de vacíos del suelo urbano con ordenación aprobada por el Ayuntamiento, que se incorporan a este P.G.O.U. por estar en proceso de formalización. En algunos casos, por tener incompleta la ejecución de sus obras públicas (viales, plazas y redes de servicios urbanos), han de garantizar suficientemente la finalización de las mismas mediante el documento de aval que corresponda en cada caso, así como culminar el proceso de equidistribución.

### **c) Suelo Urbano de Segunda Residencia**

Se define como tal, la estructura urbana que se ha conformado a ambos lados de la Carretera C-443 a base de viviendas unifamiliares aisladas con huertos en algunos casos y que estas Normas contempla como suelo urbano especial, con calzadas rurales y otros servicios que han de complementarse por parte de los afectados que se encuentran en el interior del ámbito aquí definido.

La conservación de las obras de urbanización y servicios públicos, así como la de los caminos rurales de accesos, corresponderá en la proporción que legalmente corresponda, a los propietarios incluidos en el ámbito grafiado en la documentación que se acompaña, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 153 de la LOUA. En virtud de este precepto los mismos deberán agruparse legalmente en entidades urbanísticas de conservación siempre que concurren los requisitos establecidos en el apartado 3 del referido artículo.

Deberán redactarse Planes Especiales de Mejora de Infraestructuras conforme al art. 14 de la LOUA.

### **d) Suelo Urbano de Protección Arqueológica.**

Se estará a lo dispuesto en el art. 74 de Condiciones de Protección Arqueológica.

Se protege el área del entorno de la Torre de San Bartolomé, por su interés Arqueológico y Simbólico para la identidad del pueblo. Igualmente se protegerán los restos arqueológicos que resulten de las investigaciones que se lleven a cabo en cualquier parte del Término Municipal y todo ello con las características que requiera la normativa específica de Protección Histórico Artística.



## **Artículo 69.- NORMATIVA GENERAL PARA LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.**

Para el Suelo Urbano definido en estas Normas, así como para el que consiga esta clasificación mediante la culminación del proceso urbanizador, de las obligaciones de cesión y de equidistribución -de los beneficios y cargas- (Suelo Urbanizable), regirán las siguientes normas de edificación:

1.- Las alturas de la edificación -con excepción de los edificios industriales situados en su zona específica- serán de hasta dos plantas y un máximo de 6,40 metros contados -en el punto medio de cada fachada- desde la acera hasta la parte inferior del último forjado o elemento que soporta a la cubierta.

2.- Tipologías.- Queda prohibida la implantación de cualquier edificación con una tipología distinta a la del conjunto donde se pretenda ubicar y como ámbito referencial mínimo el del frente de cada manzana -aún siendo ésta lineal-

3.- Cualquier edificación ha de resolver sus servicios sin provocar servidumbres innecesarias en los predios colindantes. Así deberá resolver en su propio solar los elementos sustentantes, y de recogida de aguas pluviales y fecales, debiendo conectar -en estos últimos casos-, su propia red con la general de la calle a través de su solar exclusivamente.

4.- Toda edificación resolverá sus condiciones higiénicas, y corregirá las actividades molestas que se generen en su interior al amparo de lo dispuesto en estas normas y las contempladas en la legislación que le sea de aplicación específica.

## SECCION II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL CASCO ANTIGUO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE.

### Artículo 70.- NORMATIVA DE LA EDIFICACION EN EL CASCO ANTIGUO

#### 1.- Parcelación

En las manzanas del Casco Antiguo, a excepción de lo dicho específicamente en este PGOU, no se autoriza ninguna parcelación nueva en el interior de las actuales manzanas cerradas que den ocasión a la aparición de nuevas viviendas con frente a un nuevo espacio público

#### 2.- Alturas.

2.1.- Todos los edificios, actuales y los de nueva construcción, del Casco Antiguo de San Bartolomé de la Torre, tendrán una altura de HASTA DOS PLANTAS.

Se exceptúan, con carácter discrecional del Ayuntamiento, los elementos singulares de edificios públicos, emblemáticos, religiosos,... etc., que justifiquen la necesidad ornamental o simbólica de algún elemento de su configuración. Así, quedan dentro de las ordenanzas de altura, la Iglesia Parroquial y su torre... etc. y otros de similares características.

2.2.- Las nuevas edificaciones tendrán su altura de plantas dentro de los siguientes límites:

Planta Baja: mínimo 3,00 m. máximo 3,50 m.

Planta Alta: mínimo 2,50 m. máximo 2,90 m.

Estos números se refieren a la altura libre de suelo a techo.

Luego las alturas totales en las 2 situaciones, son:

	<b>MINIMA</b>	<b>MAXIMA</b>
1 Planta	3,00 m.	3,50 m.
2 Plantas	5,80 m.	6,70 m.

2.3.- La altura antes dicha es la que resulta de la vertical en el punto medio de la fachada, medida desde la planta oficial o acerado hasta la cara inferior del forjado del techo o cubierta. Por encima de la altura total de la edificación, queda prohibida cualquier construcción, a excepción de chimeneas, elementos de ventilación, y antenas. En ningún caso se admite que sobresalga de la cornisa general del edificio, en su fachada, el cuerpo volumétrico del último tramo de la escalera o acceso vertical.

Por encima de esta altura máxima, se admiten -para resolver la construcción del alero o cornisa- una altura de 0,60 m. medidos desde la cara inferior del último forjado hasta la parte superior de la teja -en el plano de fachada-.

2.4.- Cuando la rasante de la calle sea inclinada, y a consecuencia de ello se origine una diferencia de cotas superior a un metro veinte centímetros, en el frente de un solar, la construcción deberá escalonarse de modo que los desniveles entre cuerpos sucesivos no excedan de dicho valor, sin que ninguno de dichos cuerpos tenga un frente menor de cinco metros, la altura se medirá en el centro de cada cuerpo.

2.5.- Cuando un solar este en esquina y las alturas medidas en cada centro de cada fachada se originen diferencias de más de un metro veinte centímetros, se habrá de escalonar el edificio a una distancia de diez metros desde la esquina, de tal forma que la fachada de cota inferior enlace con el solar contiguo con una diferencia inferior a un metro.

2.6.- En el caso de un solar que de a dos calles opuestas con distintas rasantes, las alturas indicadas en el plano correspondiente deberán banquearse de tal forma que la parte del edificio con más altura y plantas no supere esta circunstancia en la mitad del solar, medido entre las dos fachadas opuestas.

2.7.- Cuando un solar dé a dos calles, y se genere un patio a una de ellas -que en ningún caso ha de ser a la de mayor importancia- el cerramiento de ese patio ha de ser absolutamente macizo, sin más hueco que el acceso auxiliar necesario, y la altura del cerramiento no será inferior a 3 (TRES) metros.

2.8.- Estos criterios se describen para la situación del parcelario catastral vigente a la aprobación de este PGOU, sin que se puedan provocar nuevas o forzadas interpretaciones por el hecho de agrupar los solares actuales.

2.9.- Ningún elemento volado con un vuelo superior a 0'15 m. desde la alineación oficial, tendrá una altura inferior a 2'50 metros

### **3.- Sótanos y Semisótanos.**

En el Casco Antiguo quedan prohibidos los semisótanos.

El uso del sótano será exclusivamente para garaje o almacén, quedando prohibidos todos los demás usos.

### **4.- Ocupación y Volumen.**

En general se permite que la edificación ocupe la totalidad del solar, respetando las condiciones higiénicas de los patios de ventilación e iluminación y sin computar los elementos volados tales como balcones o cornisa del tejado. Se exceptúa de esta determinación los territorios o manzanas que expresamente se indican en la documentación gráfica, en cuyo caso la ocupación con la edificación sólo podrá ocupar hasta un fondo determinado del solar.

Cuando aparecieran patios o corrales en un solar, éstos nunca darán a la fachada de mayor importancia. Se considera como fachada de mayor importancia, el frente de la manzana que contiene el mayor número de fachadas de acceso principal de los edificios contiguos, y siempre dentro de la misma manzana.

El volumen a realizar en cada solar será el resultante de multiplicar las alturas y la superficie ocupada del solar.

La anchura mínima de fachada será la del solar catastral actual y para nuevas división de las parcelas actuales, la mínima será de seis metros.

En estos casos, habrá de considerarse como “parcela mínima” aquella en la que por superficie y aplicación del apartado anterior, pueda dar lugar a la edificación o construcción con una fachada mínima de seis metros.

### **5.- Tipologías.**

En ningún caso se permite la alteración de tipologías edificables que supongan la ruptura de los paramentos sometidos a la alineación oficial y a la altura de la calle.

Es decir, no se podrá edificar con una tipología ajena a la de los edificios contiguos o los que se definan para cada frente de manzana. Y en la zona que nos ocupa -Casco Antiguo- no se podrán construir edificios que no sean de tipología entre medianeras, con respeto y adecuación absolutos a la alineación oficial de la calle.

### **6.- Alineaciones y Rasantes.**

El PGOU propone en los planos de actuaciones aisladas y nuevas alineaciones, los casos puntuales en que se someten a correcciones de las actuales, o expropiaciones para apertura de calles que suponen otras nuevas alineaciones.

En el resto del Casco Antiguo se mantienen las alineaciones y rasantes.

El Ayuntamiento podrá en cualquier momento establecer otras actuaciones aisladas para modificar las situaciones actuales respecto a alineaciones y rasantes previo el documento urbanístico reglamentario.

Es obligatoria la solicitud, previa al inicio de una obra, de las alineaciones y rasantes que le puedan afectar a una parcela o solar.

**7.- Cubiertas.**

El tipo de cubiertas para los edificios del Casco Antiguo será el de faldones inclinados con pendientes no superiores a 30° ni inferiores a 10°, medidos con relación al plano horizontal, ocupando en planta un mínimo de 10 metros - en su caso-, en profundidad desde cada fachada. En el resto, se puede resolver con cubierta plana, al nivel inmediato al forjado del techo del último piso permitido.

La Cumbre de las cubiertas inclinadas no sobrepasará, en ningún punto, la altura de 5 metros medidos desde el suelo del último piso autorizable proyectado.

El espacio resultante de la inclinación de los faldones no se utilizará para espacios habitables.

La terminación última en este tipo de cubierta será de tejas, preferentemente cerámica sin vidriar.

Se prohíben las cubiertas con terminación de fibrocemento, aluminio o cualquier tipo de chapa.

**8.- Patios Interiores y Condiciones Higiénicas.**

8.1.- Cuando la ordenación espacial y las necesidades del interior de los edificios lo requiera, se construirán patios interiores con las siguientes dimensiones dependiendo del número de plantas del edificio.

PLANTAS	LADO MINIMO	SUP. MINIMA
1 ó 2	3,00 m.	9 m <sup>2</sup>

El lado mínimo del patio también se considera como diámetro del círculo inscribible en la superficie del patio.

8.2.- No se autorizan patios abiertos a fachadas principales.

En caso de solares en esquina, que necesiten un patio dando a la fachada secundaria, este se cerrará con un muro ciego y nunca con celosías, quedando resuelto correctamente en cuanto a la altura (3 metros mínimo) sin que se presuma desde el exterior la existencia de este patio.

8.3.- La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior al 10 por 100 de la superficie interior de la planta. La superficie de los huecos de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. Serán de aplicación las condiciones u ordenanzas de salubridad e higiene de ámbito superior, vigentes en cada caso.

En ningún caso se podrán resolver viviendas en que la iluminación y ventilación de la estancia dé solamente a un patio interior con superficie menor de 15 metros cuadrados y lado menor del mismo no sea menor que 3 metros.

8.4.- No habrá ninguna pieza habitable sin iluminación ni ventilación natural, en viviendas, oficinas, centros docentes, ni cualquier espacio del edificio, en que se permanezca de manera estable más de tres horas ni por más tiempo que el que requiera la renovación de su volumen de aire. Se ha de contemplar que, en un espacio determinado, para suprimir los olores corporales se requiere un mínimo de caudal de aire exterior de 8,5 m<sup>3</sup>/hora por persona, que en algunos casos este caudal es de 50 u 80 m<sup>3</sup>/hora por ocupante para salas de conferencias o salones de fumador.

El proyecto de nueva edificación ha de justificar las demandas mínimas de ventilación exigidas por la normativa específica de cada uso.

## **9.- Condiciones Formales.**

### 9.1.- Huecos.

- Se conservará la composición, proporciones, formas y tipos de huecos tradicionales de la población y sobre todo los de la calle, Plaza o zona donde se fuese a ejecutar la nueva construcción.

- La fachada tendrá una proporción de paramentos ciegos sobre huecos de tal forma que la suma de las superficies de los huecos no debe superar el 40 % de la superficie total (incluidas las de los huecos) de la fachada -medida ésta entre la rasante de acerado, cornisa superior y límites de propiedad-.

- Los huecos de piezas se modularán de manera que predomine la dimensión vertical, llegando al cuadrado como caso límite.

- En esta zona, el ancho del hueco de acceso del garaje, -cuando lo hubiere- será igual o inferior a 2'50 metros

- Los huecos de fachada se proyectarán para la totalidad de la misma y un uso posterior de cualquiera de las plantas, especialmente la planta baja, no podrá romper el ritmo, proporción, ni regla de composición primitiva, ni ser ocultados éstos con elementos que distorsionen la regla de composición del total de la fachada.

Los huecos se colocarán, en la fachada, de tal forma que haya una continuidad vertical de sus ejes y un enrase de sus lados superiores.

Se prohíben en fachada los huecos conocidos como "de banderola", es decir los que se componen de dos rectángulos adosados de distintas dimensiones verticales.

9.2.- Vuelos y Retranqueos.

a).- Vuelos.-

- Se permitirán los vuelos abiertos, destinados a balcones con una dimensión máxima de 0,45 metros medidos desde el paramento de fachada. Los paramentos verticales laterales y frontal de los balcones serán diáfanos. Se prohíben los balcones de más de 2'50 (dos metros, cincuenta centímetros) metros continuos de longitud.

- Se autorizan los voladizos de elementos de cornisa del techo, con una longitud máxima de 0,60 m. desde fachada cuando se trate de un edificio de dos plantas y de 0.45 m para los edificios de una sola planta. Los elementos constructivos que conforman la cornisa deben tener un frente cuya altura (canto o espesor) no será superior a 0'12 m.

- Se autorizan los vuelos macizos tales como mochetas y otros elementos ornamentales que no puedan provocar aumento de superficie útil interior. Éstos tendrán un vuelo máximo de 0,25 metros a una altura superior a 2'50 metros desde el suelo y de 0,15 por debajo de este límite de altura. Por tanto, se admiten los vuelos macizos para peanas de ventanas con un vuelo de 0,15 m. máximo y de zócalos de un máximo de 0,10 m.

- Quedan absolutamente prohibidos los vuelos cerrados de cualquier tipo.

- Los vuelos como prolongación de forjados tendrán un primer canto menor de 0,12 metros.

- Los anuncios comerciales no podrán volar, desde la alineación oficial, más de 0,40 metros, y su aprobación municipal puede tener carácter discrecional dependiendo del daño o discordancia visual con el paisaje urbano del entorno

b) Retranqueos.

- Solo se autorizan los retranqueos de la alineación oficial cuando estén limitados, al menos lateralmente, por el paramento de fachada o mochetas, y nunca el citado retranqueo se hará -o se acusará- en los límites laterales de la fachada. Su profundidad máxima no será superior a 0'10 m. desde la alineación oficial.

- Las dimensiones de vuelos y retranqueos se medirán perpendiculares al plano de la fachada alineada con la alineación oficial.

- Se prohíben, en el Casco Antiguo, las terrazas retranqueadas respecto de la alineación oficial

9.3.- Textura, materiales y color.

- Las fachadas deberán tratarse prioritariamente de material para enfoscar y pintar, con

terminación dominante de color blanco. Queda prohibida la terminación de ladrillo -visto o pintado-, cerámica vidriada y la textura brillante.

- Los paramentos laterales o traseros que queden vistos (hastiales, etc) deberán tratarse y pintarse en color blanco, debiéndose mantener este tratamiento con la misma atención que las fachadas.

- Excepcionalmente y dentro de la discrecionalidad que tiene la autorización municipal, podrá autorizarse el chapado del zócalo y recercados de la fachada con piedra -natural o artificial- pulida de color blanco o beige (crema) homogéneo.

- La carpintería exterior habrá de ser de madera, hierro, aluminio lacado de color cálido, prohibiéndose expresamente la de aluminio en su color, plata o dorado.

- Se utilizarán tonos de pintura oscuro para la carpintería, tales como verde "tanque", marrón o rojo inglés, y verde "tanque", o negro para la cerrajería.

- La cerrajería será de modelos tradicionales, preferentemente de hierro macizo, prohibiéndose los diseños de tubos de acero y los que estén conformados con terminación en barras sueltas y los elementos sueltos hacia el exterior en sus mitades.

- Los datos referentes al material, color y textura generales de fachada y elementos vistos serán expresado en la documentación gráfica del proyecto con el que se solicite la correspondiente licencia.

#### 9.4.- Normas generales para tendidos y elementos de infraestructuras y servicios.

- Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano.

- No se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

- Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

- Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

- Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.



9.5.- Interpretación de estas normas.

Si como resultado de una incorrecta interpretación de estas normas se presenta un proyecto para una obra que pudiera resultar disonante con su entorno, el Ayuntamiento podrá pedir, que se acompañe al proyecto el levantamiento gráfico de las fachadas de su entorno, bien mediante dibujos o su composición fotográfica, para demostrar la relación entre la obra pretendida y su entorno edificatorio.

### SECCION III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL ENSANCHE DEL NUCLEO URBANO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE.

#### Artículo 71.- NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS

Este territorio rodea al delimitado por el Casco Antiguo, y está conformado con una estructura urbana que tiene las mismas características tipológicas que el anterior, además aparecen manzanas con tipología de viviendas con antejardín, y en otros casos existen promociones completas o conjuntos proyectados con un criterio único y homogéneo.

Las determinaciones a aplicar a cualquier edificación a ubicar en esta zona serán:

1.- Para la tipología de edificios **entre medianeras ajustados a la alineación -oficial- que lo separa de la calle**, regirán las mismas que las definidas para el Casco Antiguo con las siguientes variaciones:

- a) La fachada mínima será de 5 metros
- b) Se admiten huecos en distintas proporciones intrínsecas -incluso las de dominio horizontal- y en relación a los macizos de la fachada. Se mantienen prohibidas, en fachadas, las composiciones de huecos "en banderola".
- c) Hueco de puertas de garaje con anchura máxima de 3 metros
- d) Vuelo de balcones hasta 60 cm desde el paramento de la fachada y con una longitud máxima de hasta 3 metros. Vuelo de cornisa con dimensión máxima de hasta 0,50 m. para edificios de una sola planta y de hasta 0,70 m. para edificios de dos plantas.
- e) Se admiten terrazas retranqueadas, desde la alineación oficial, no más de 0,50 metros, y con una longitud no mayor de 2 metros
- f) Cubierta inclinada de faldones terminados en tejas en los 7 primeros metros medidos desde cada fachada.
- g) El uso será exclusivamente de una vivienda por cada solar. En los solares estrictamente especificados para uso comercial o social, se admiten todas las actividades compatibles con la vivienda, tales como el comercio al por menor, el bar, las salas de reunión y/o asociativas y los pequeños talleres de reparación de utensilios domésticos; en todos los casos con las medidas correctoras que sean de menester por la legislación específica.

2.- Para la tipología de **edificios con antejardín**, se definen las siguientes determinaciones:

- a) Esta tipología de edificación sólo se permite en los frentes de manzanas o territorios expresamente especificados.

b) En esta tipología aparecen dos alineaciones, una la del cerramiento del jardín, que limita al solar con el espacio público de la calle, y otra la que limita el cerramiento de la edificación. Si no se expresa nada en contra mediante un Estudio de Detalles -con ámbito mínimo de una manzana-, las dos alineaciones han de ser paralelas entre sí y la interior (o del cerramiento) ha de ser continua, sin retranqueos, ni terraza en planta baja.

c) La ocupación del solar con la proyección edificada, habrá de respetar el suelo de antejardín, donde no se podrá edificar bajo ningún concepto, ni siquiera con carácter provisional.

d) La fachada mínima será de 5 metros.

e) El antejardín se diseñará en todo el frente del solar. Su profundidad será de tres metros medidos desde la alineación exterior.

f) Sus plantas serán de hasta dos como máximo. Su altura en metros, medidos desde el acerado (en el centro de cada fachada) hasta la parte inferior del último forjado será como máximo de 6,40 metros.

g) La cubierta será de faldones inclinados terminados con teja. Sus medidas serán las del Casco Antiguo

h) La cerca del antejardín tendrá una altura máxima de 1 metro. Pudiendo tener los 50 cm más altos ejecutados con cerrajería u otro elemento diáfano, que ha de definirse en el proyecto de obras para su debida licencia municipal. El material de la cerca tendrá una terminación de enfoscado y pintado en blanco.

i) El material de fachada interior o cerramiento tendrá una terminación blanca con posibilidad de recercados color crema claro. Prohibiéndose el ladrillo visto, la cerámica vidriada y el revestimiento de piedra. Se prohíbe el aluminio en su color para la carpintería.

j) El uso será el estricto de viviendas. Se prohíbe el garaje en uso exclusivo por solar. El garaje, cuando exista incorporado a la vivienda, tendrá un hueco con anchura menor de 2,40 m. Se permite sólo una sola vivienda por solar.

### **3.- Edificación de Viviendas Pareadas.**

a) Esta tipología de edificación sólo se permite en los frentes completos de manzanas, en manzanas completas o en territorios expresamente especificados y nunca en solares contiguos a otros con distinta tipología.

b) Esta tipología de edificación aparece aislada respecto a todos sus límites medianeros con otras propiedades, excepto en la que aparece adosada a la edificación de la manzana contigua. La edificación ha de estar separada respecto de las cercas frontales y laterales con las siguientes medidas: 4 metros de las cercas de fachadas y 2,50 metros de las cercas laterales y trasera. La edificación se ajustará estrictamente a la separación de las fachadas y en las restantes, la separación de 2,50 metros, será mínima. El Plan Especial o Estudio de Detalle del frente de una Manzana completa podrá optar por el retranqueo de la edificación desde una sola de las fachadas cuando se trate de solares con más de una fachada, pero en ningún caso tendrá en una de las fachadas menos de 2,50 metros, siendo de 4 metros la de fachada principal que defina el

instrumento de ordenación correspondiente.

c) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas, con alturas y modos de medirlas igual que en la tipología de antejardín.

d) La cubierta será de faldones inclinados terminados en teja árabe cerámica en toda su amplitud. La altura máxima de cumbrera será de 2 metros. Los faldones de cubierta tendrán una inclinación inferior a 30° y superior a 10°, respecto al plano horizontal del último forjado en el que apoya la cubierta.

e) Los materiales de fachadas pueden ser, enfoscados para pintar o ladrillo visto

d) Los huecos pueden ser apaisados

f) El uso será exclusivo para una sola vivienda por cada solar. En la edificación habrá de resolverse el garaje para un automóvil, al menos, por cada solar.

#### **4.- Edificación de Vivienda Unifamiliar Aislada.**

a) Esta tipología de edificación sólo se permite en los frentes de manzanas, en manzanas completas o en territorios expresamente especificados y nunca en solares contiguos -en su frente- a otros con distinta tipología.

b) Esta tipología de edificación aparece aislada respecto a todos sus límites medianeros con otras propiedades. La edificación ha de estar separada respecto de las cercas frontales y laterales con las siguientes medidas: 5 metros de las cercas de fachadas y 2,50 metros de las cercas laterales y trasera. La edificación se ajustará estrictamente a la separación de las fachadas y en las restantes, la separación de 2,50 metros, será mínima. El Plan Especial o Estudio de Detalle del frente de una Manzana completa podrá optar por el retranqueo de la edificación desde una sola de las fachadas cuando se trate de solares con más de una fachada, pero en ningún caso tendrá en una de las fachadas menos de 2,50 metros, siendo de 5 metros la de fachada principal que defina el instrumento de ordenación correspondiente.

c) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas, con alturas y modos de medirlas igual que en la tipología de antejardín.

d) La cubierta será de faldones inclinados terminados en teja árabe cerámica en toda su amplitud. La altura máxima de cumbrera será de 2 metros. Los faldones de cubierta tendrán una inclinación inferior al 30° y superior al 10°

e) Los materiales de fachadas pueden ser de enfoscados para pintar o ladrillo visto

d) Los huecos pueden ser apaisados

f) El uso será exclusivo para una sola vivienda por cada solar. En la edificación habrá de resolverse el garaje para un automóvil, al menos, por cada solar.

#### **5.- Agrupación de edificios definidos con un mismo diseño y promoción que conforman conjuntos de diseños homogéneos o también conocidos como barriadas**

a) Se permiten obras de reparación interiores y sin que afecten al aspecto exterior de cada

unidad, ni siquiera la de pintura distinta del conjunto.

b) Para cualquier alteración externa que afecte a cada unidad edificable, ha de hacerse un Estudio de Detalle del conjunto y cuyas obras se han de ejecutar de una sola vez -para todo el conjunto-, y sin que puedan afectar ni modificar la tipología que ha configurado el conjunto como suma de cada unidad edificable. Por ejemplo, un conjunto de chalets no pueden transformarse, mediante obras parciales y aisladas, en un conjunto de edificios adosados con antejardín. Sin estas condiciones no se permite ningún tipo de obra exterior de cada edificio.

#### **6.- Edificaciones de Uso Industrial**

a) Los solares y edificios que son rodeados por el Suelo Urbanizable de uso industrial, tendrán las determinaciones edificatorias equivalentes a las de las ordenanzas del Plan Parcial que los rodea, contenidas en el Anexo I.

b) Los territorios definidos, en los planos, como suelo urbano industrial, que ahora resultan en situación de aislados, tendrán las siguientes determinaciones:

1º.- Se admite la configuración actual de su edificación, pudiendo aumentar sólo un 20% de la actual superficie edificada. La distancia de la edificación a linderos será, como mínimo de 10 metros desde el límite frontal de su fachada que da al vial de acceso y de 5 metros a los restantes linderos.

2º.- Su uso será el actual, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de cambio de uso, denegarlo por no considerarlo compatible con el medio ambiente o con las normas vigentes de las industrias molestas insalubres o peligrosas.

3º.- El vertido de efluentes, así como el suministro de los distintos servicios, deben correr a cargo de los titulares de tales actividades y resueltos bajo su exclusiva responsabilidad ante los organismos competentes.

#### **7.- Edificación en parcela dotacional.**

a) La parcela dotacional, rodeada de suelo no urbanizable, que se define en los planos, se destinará, exclusivamente, a uso de bar-recreativo.

b) La edificación permanente será sólo de no más de 50 metros cuadrados para albergar los servicios higiénico-sanitarios reglamentarios, así como del almacén que se necesite. El resto será de instalación desmontable a base de carpa o similar.

c) Tanto la instalación como la actividad que albergue, deberá cumplir con la normativa de bares de pública concurrencia, y los servicios de accesibilidad, agua, energía eléctrica y saneamiento –así como su conservación- han de ser resuelto por el dueño o promotor de la actividad y a su costa.

## **SECCION IV.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL NUCLEO URBANO DE SEGUNDA RESIDENCIA**

### **Artículo 72.- AMBITO Y CARACTERISTICAS GENERALES.**

Es un territorio contiguo a la carretera C-443, donde han surgido, en el transcurso de la segunda mitad del siglo XX una serie de viviendas aisladas de segunda residencia, amparadas por legislaciones agrarias u otras de difícil encaje en la normativa urbanística.

En este documento se clasifica como suelo urbano no consolidado con especial tratamiento, acorde con la finalidad y el uso que tienen, y con las determinaciones que a continuación se imponen

#### 1.- Ámbito.

El ámbito de actuación para la aplicación de este articulado es el definido en la documentación gráfica como delimitación de suelo urbano.

#### 2.- Parcelación.

Se considera la actual parcelación catastral, impidiéndose la subdivisión de las subparcelas catastrales, y en ningún caso se permite la edificación si esta subparcela catastral tiene una superficie menor de 2.000 metros cuadrados

#### 3.- Número de viviendas.

Se permite una sola vivienda por cada subparcela catastral actual y en ningún caso se permite el aumento del número de viviendas de las actuales consolidadas.

#### 4.- Tipología.

Solo se admite la vivienda unifamiliar aislada, con una separación a los linderos de: 10 metros al lindero que da frente al camino y, al menos, 5 metros a cada uno de los otros linderos

#### 5.- Superficie Construida Máxima.

Cada edificio tendrá, como máximo una superficie construida de 150 metros cuadrados, incluida la superficie destinada a garaje y aperos de labor del posible huerto familiar, que siempre han de edificarse en una sola unidad arquitectónica.

#### 6.- Altura.

El edificio tendrá un máximo de DOS PLANTAS y una altura máxima de 6,5 metros, medidos en cualquier punto del terreno actual y en todo el contorno de la edificación que se proyecte.

7.- Cubierta.

Será de faldones inclinados terminados en teja árabe cerámica, con una inclinación máxima de 30° y mínima de 10°.

Altura máxima de cumbrera, 2 metros desde la cara inferior del forjado superior

8.- Otras determinaciones de la edificación

Para lo que no se haya especificado se estará a lo dicho para las viviendas unifamiliares aisladas del Ensanche del Núcleo Urbano de San Bartolomé

9.- Cerca.

La parcela se cercará en todo su contorno, y en el lindero que da frente al camino público con un cerramiento que ha de tener 0,50 metros, al menos, de muro macizo y el resto, hasta los 2 metros, puede ser de tela metálica de primera calidad u otra solución de celosía formada a base de ladrillos –en disposición triangular o cuadrada- o la prefabricada, siempre que sea de diseño sencillo en forma de un solo elemento geométrico –cuadrado o circular completo- y nunca las de formas compuestas o complejas. El resto de los linderos pueden cerrarse con tela metálica de alta calidad y nunca las del tipo ovejera o similar.

10.- Caminos.

Los caminos de accesos serán los actuales que acceden a las parcelas en cuestión, quedando obligados los que ejecuten los cerramientos futuros, que han de dejar libres una anchura mínima de conformación de los mismos de, al menos 5 metros.

11.- Gestión y Conservación de los Elementos y Servicios Comunes.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete a los propietarios agrupados en entidad urbanística, tal y como se recoge en el art. 153 de la LOUA. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios

Los caminos serán de uso público.

Los servicios higiénicos de vertidos de aguas fecales han de ser resuelto por cada parcela o en comunidad preestablecida y siempre con elementos y mecanismos de depuración. Con anterioridad deberán obtener autorización administrativa previa de vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, conforme a lo establecido en el 100 y ss del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

El suministro de agua potable correrá a cargo de cada usuario en su propia parcela o en un pozo común, siempre que se haya obtenido la autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, conforme a lo estipulado en el Art. 59 del citado Real Decreto Legislativo 1/2001, y con las medidas correctoras de potabilización que sean exigibles en la legislación correspondiente. Circunstancia que ha de demostrarse antes de la concesión de una posible licencia de obras. En otro caso, la Entidad Urbanística Colaboradora, podrá solicitar del Ayuntamiento y Empresa Municipal de Aguas, el servicio público del mismo, corriendo a su costa el tendido de la red y la ocupación del terreno que sea preciso.

Similar criterio se aplicará al servicio de suministro de Energía Eléctrica o al de otros que sean precisos.

Para todo lo dicho anteriormente, se han de establecer las Entidades Urbanísticas de Colaboración correspondientes a los dos sectores de suelo urbano no consolidado, definidos en las fichas P.E.02 y P.E.03 del ANEXO IV



## **SECCION V.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL.**

### **Artículo 73.- AMBITO Y CARACTERISTICAS GENERALES.**

Se incluyen las parcelas definidas en los planos y que tienen actividad industrial o terciaria.

#### 1.- Ambito.

El ámbito de actuación para la aplicación de este articulado es el definido en la documentación gráfica como delimitación de suelo urbano Industrial/Terciario

#### 2- Ordenanzas.

Se estará a lo dispuesto en el ANEXO I

## **SECCION VI.- CONDICIONES DEL AREA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA**

### **Artículo 74.- AMBITO Y CARACTERISTICAS GENERALES.**

#### 1.0.- Torre de San Bartolomé.

Se trata de la zona anexa a los restos históricos de la Torre de San Bartolomé, grafiada en los planos.

#### 1.1.- Ambito.

El ámbito de actuación para la aplicación de este articulado es el definido en la documentación gráfica como delimitación de suelo urbano de protección arqueológica.

#### 1.2.- Parcelación.

Se considera la actual parcelación catastral, impidiéndose la subdivisión de las subparcelas catastrales.

#### 1.3.- Edificaciones.

No se permiten edificaciones en esta zona, salvo las ya existentes y las dotaciones encaminadas a proteger y/o interpretar los restos arqueológicos de la zona. Esta posibilidad requerirá informe previo de la Consejería de Cultura.

#### 2.0.- Yacimientos Ubicados en Suelo Urbano Consolidado.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual “deberá

ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas”. “La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

2.1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante, entendiéndose éstos excepcionales, en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes.

Cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

2.2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones

2.3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos

arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

### 3.0.- Yacimientos Ubicados en Suelo Urbano No Consolidado.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual “deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas”. “La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

3.1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbano no Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

En caso contrario, cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de

noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

3.2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones

3.3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

## **SECCION VII.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE EQUIPAMIENTO**

### **Artículo 75.- AMBITO Y CARACTERISTICAS GENERALES.**

#### 1.- Ambito.

El ámbito de actuación para la aplicación de este articulado es el definido en la documentación gráfica como delimitación de suelo urbano de equipamientos.

#### 2.- Parcelación.

Se considera la actual parcelación catastral, la subdivisión en subparcelas deberá quedar suficientemente justificada por los Servicios Técnicos Municipales.

#### 3.- Edificaciones.

Se permiten edificaciones compatibles con el uso dotacional al que se destine la parcela. La edificabilidad de la parcela será la necesaria para cubrir las necesidades propias del

equipamiento al que se destina. En caso de equipamientos de espacios libres, al menos el 70% de la parcela deberá quedar libre.

4.- Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas

## **SECCION VIII.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo 76.- AMBITO Y CARACTERISTICAS GENERALES.**

1.- Ambito.

El ámbito de actuación para la aplicación de este articulado es el definido en la documentación gráfica como delimitación de suelo urbano de espacios libres

2.- Parcelación.

Se considera la actual parcelación catastral, la subdivisión en subparcelas deberá quedar suficientemente justificada por los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Edificaciones.

Se permiten edificaciones compatibles con los usos de esparcimiento y recreo al que se destinan las parcelas. La edificabilidad de la parcela será la necesaria para cubrir las necesidades propias del área al que se destina. Al menos el 90% de la parcela deberá quedar libre.

4.- Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas

## **CAPITULO IV.- ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO.**

### **Artículo 77.- CONTENIDO GENERAL Y DETERMINACIONES.**

#### **En el Suelo Urbano**

Se trata de DOS expropiaciones, TRES Remodelaciones, DIECIOCHO Unidades de Ejecución, más el planeamiento especial del territorio de segunda residencia.

#### **1.- Expropiaciones.**

a) La primera pretende la apertura de una nueva calle que da a la actual calle Cartaya, y está incluida en la remodelación R-1, siendo a costa de los beneficiarios tal operación urbanística.

b) La segunda también pretende la apertura de una calle que da frente a la Avenida de Portugal, y está incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-2, corriendo a costa de los beneficiarios de este ámbito.

La primera de ella corresponde al suelo urbano consolidado y la segunda al no consolidado.

#### **2.- Remodelaciones en Suelo Urbano Consolidado.**

##### **a) Remodelación R-3**

Se trata de un vacío de suelo urbano en el que se pretende la apertura de una calle que enlazará con la que servirá de circunvalación interior.

Las parcelas privadas que den frente a la carretera de Vva. de los Castillejos, tendrán un retranqueo equivalente al de la acera de frente, y de la misma dimensión respecto al eje de la citada carretera actual.

Las parcelas resultantes serán para una tipología de viviendas unifamiliares aisladas en el territorio de la izquierda –entrando desde la carretera actual- y de viviendas con antejardín el territorio de la derecha. Ambas tipologías tendrán las determinaciones edificatorias equivalentes a las descritas para la zona de Ensanche del Casco Urbano.

Ya que las actuaciones quedan definidas desde este Plan General de Ordenación Urbanística, el planeamiento requerido para su desarrollo será el de un Estudio de Detalle y como forma de Gestión se entiende las Unidades de Ejecución cuyos ámbitos se definen en la documentación gráfica y el sistema de actuación será el de COOPERACION.

El suelo de esta actuación se clasifica como suelo urbano consolidado

### **3.- Remodelaciones en Suelo Urbano No Consolidado.**

#### **a) Remodelación R-1**

En la manzana del Casco Antiguo, conformada por las calles Cartaya, Marqués, Los Morcelos y Pozo Nuevo, se pretende la apertura de un espacio público (plaza, en este caso) con forma de corredor, que da posibilidad a que las traseras –corrales- de las actuales viviendas, puedan desdoblarse y edificar nuevas viviendas dando frente a esta nueva plaza y estos nuevos edificios –que dan frente a la nueva plaza- tendrán la planta baja destinada a locales comerciales, sociales o administrativos, pero nunca de viviendas.

Para lo cual se fija un fondo máximo edificable, la cesión del espacio de la futura plaza y se impone la expropiación (E-1) de la edificación que ahora taponan el posible proyecto de espacio público.

El uso de las plantas bajas de los nuevos edificios no podrá ser el residencial pretendiendo que genere la mejor actividad pública posible de nuevo centro de la localidad. Se prohíben usos industriales o comerciales al por mayor o generadores de molestias.

El planeamiento requerido para su desarrollo será el de un Estudio de Detalle por ser suficiente la definición que se hace desde este Plan General de Ordenación Urbanística y si existieren discordancias por falta de una mayor definición que pudiera afectar a la posterior gestión, se desarrollara un Plan Especial de Reforma Interior, siempre con el alcance y finalidad que marca la normativa de esta figura. El sistema de actuación será el de COOPERACION.

#### **b) Remodelación R-2**

En la misma manzana anterior, este territorio complementario pretende el mismo fin de apertura de la plaza futura con su prolongación hasta la calle Pozo Nuevo.

Se le permiten las viviendas que den frente a las nuevas alineaciones, siempre con la tipología de entre medianeras ajustadas a la alineación dada.

El uso de las plantas bajas de los nuevos edificios no podrá ser el residencial, por pretender que genere la mejor actividad pública posible de nuevo centro de la localidad, tal como administrativa o de comercio especializado. Se prohíben usos industriales o comerciales al por mayor o generadores de molestias.

El planeamiento requerido para su desarrollo será el de un Estudio de Detalle por ser suficiente la definición que se hace desde este Plan General de Ordenación Urbanística y si existieren discordancias por falta de una mayor definición que pudiera afectar a la posterior gestión, se desarrollara un Plan Especial de Reforma Interior, siempre con el alcance y finalidad

que marca la normativa de esta figura. El sistema de actuación será el de COOPERACION.

El suelo de estas actuaciones se clasifica como suelo urbano no consolidado.

#### **4.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.- Determinaciones Generales.**

Se trata de 18 Unidades de Ejecución de tipo residencial, en el núcleo urbano de San Bartolomé de la Torre, en las que se definen sus determinaciones particulares para la edificación, con características para la ejecución y normas de urbanización. En algunos casos se define la trama urbana con carácter obligatorio.

Con el Proyecto de Ordenación que se redacte en cada caso, se deberán tramitar las ordenanzas que complementen a las que se expresan con carácter general o particular en el presente artículo o posteriores, si fuese necesaria su incorporación.

A continuación se definen algunas características generales de obligado cumplimiento para todas las Unidades de Ejecución, y que se recogerán particularmente en los documentos de planeamiento que se redacten.

##### **a) Tipo de Planeamiento:**

Por quedar definida, en éste PGOU, la ordenación detallada de cada UE, no se requiere instrumento alguno de planeamiento (pero si los instrumentos de gestión correspondientes y el proyecto de urbanización reglamentario, suficientemente garantizado). Para un posible complemento de las actuales ordenanzas edificatorias, se podrá tramitar ante el Ayuntamiento un documento de ampliación de las actuales que, en ningún caso, podrán ir contra las determinaciones ahora definidas.

Con una modificación de lo aquí expuesto, no se podrá aumentar el número de viviendas de las aquí propuestas, por disminución de la superficie de cada módulo que se proyecte ni por traslado de las superficies de otros usos.

##### **b) Tipología Edificatoria.**

Las edificaciones que se proyecten serán de la tipología descrita en las fichas particulares de cada U.E. que más adelante se describen y las determinaciones de cada tipología serán las descritas para el Ensanche al Casco Antiguo de San Bartolomé. En el caso que se necesitaran complementarlas, las ordenanzas de cada P.E.R.I. deberá explicitarlas de tal forma que no existan dudas de interpretación antes de solicitar las correspondientes licencias de edificación.



La tipología edificatoria será la misma para cada calle y para cada frente de cada manzana. Si no se dice nada específicamente, se darán cuatro tipologías:

- Edificio Entremedianeras ajustado a la alineación de la Calle
- Edificio con Antejardín
- Edificio de vivienda Pareada
- Edificio Aislado respecto a todos sus linderos

### **c) Calidades de la urbanización.**

Se estará a lo dispuesto en el Título IV, y en su defecto en las siguientes determinaciones:

**Ancho de calles:** El ancho mínimo entre fachadas - cuando no se haya definido en estas Normas-, que se permitirá con carácter general, para el viario que se proyecte, será de **9,00 metros**. para doble circulación y **7,00 metros** para la circulación en un solo sentido, permitiéndose, previa justificación, en casos especiales tales como calzadas peatonales, anchos inferiores.

**Pavimento de calzadas:** El pavimento de calzadas se proyectará a base de una solera de hormigón H-175 , de espesor mínimo 25 cm., en cuadrículas máximas de 5,00 x 5,00 metros y bordeado de las mismas con bordillo de prefabricado de hormigón de sección 10 x 15 cm., sobre sub-base de zahorra natural de 10 cm. de espesor. El pavimento descrito se considera suficiente, pero sería autorizable la ejecución sobre la solera descrita de una capa de terminación a base de adoquines de granito o prefabricados de hormigón.

**Acerados:** Las baldosas que se proyecten para Acerados serán de terrazo ó de piedra natural, que irán colocadas sobre una solera de hormigón H-150 de espesor mínimo 15 cm.

El Acerado tendrá, como mínimo, un ancho igual o superior a 1,50 metros .

**Alcorques:** Se colocarán alcorques, obligatoriamente, en los Acerados de ancho igual o superior a 2,50 M. Los mismos se colocarán a una distancia entre ellos no superior a 10,00 M., y se realizarán con piezas de granito o de prefabricados de hormigón, con una dimensión mínima interior de 80x80 cm.

**Alcantarillado:** Se proyectarán las redes de alcantarillado teniendo en cuentas las NTE y normas y ordenanzas municipales, con tubería de diámetro interior mínimo de **400 mm**.

**Abastecimiento de agua:** Se proyectarán las redes de abastecimiento teniendo en cuenta las NTE y normas y ordenanzas municipales, con diámetro mínimo de tubería de **100 mm**.

Así mismo, se colocarán hidrantes de incendio a distancia entre ellos no superior a 200 M., de sección y tipo s/ criterios municipales.

**Suministro de E.E. y Alumbrado Público:** Se proyectarán ambas instalaciones según las normas municipales y de la Compañía Suministradora, siendo obligatorios báculos y farolas de HIERRO FUNDIDO. Las redes se realizarán obligatoriamente en canalizaciones subterráneas bajo los acerados, no autorizándose bajo ningún concepto redes de distribución aéreas.

**Telefonía:** Los Proyectos de Urbanización que se redacten contendrán asimismo las redes de canalización telefónica, que se proyectarán de acuerdo con las normas y criterios de la Compañía Suministradora, no autorizándose bajo ningún concepto redes aéreas.

**Baldosas:** Serán de terrazo (espesor mínimo 3 cm) s/d ó piedra natural colocadas sobre solera de H-150 de espesor mínimo 15 cm.

**Bancos:** Se colocarán preferentemente bancos de HIERRO FUNDIDO, del modelo HUELVA, permitiéndose asimismo bancos s/ diseño en los que predomine visiblemente la piedra natural tales como areniscas, calizas, mármoles, granitos, etc. etc.

**Escaleras:** Caso de tener que colocar escaleras para resolver desniveles en los espacios públicos, los peldaños serán de piedra natural con los siguientes espesores mínimos- huella 5,00 cm., tabica 3,00 cm.-

#### **d) Ejecución Legal.**

El sistema de actuación será - preferentemente- por COMPENSACIÓN, para las Unidades de ejecución y el de COOPERACION para las Remodelaciones, con los correspondientes instrumentos que lo desarrollan.

#### **e) Garantías.**

Se garantizará la ejecución completa de la urbanización hasta su recepción definitiva por parte municipal, mediante un **aval bancario por valor del 100 % del coste total de la urbanización proyectada y aprobada; dicho aval será revisable**, debiendo figurar en el

mismo los periodos de revisión. Asimismo se garantizará la ejecución de la urbanización mediante **nota marginal en la inscripción registral de las fincas resultantes, en el sentido de quedar vinculadas a la correcta ejecución - en tiempo y forma- de las obras citadas.**

**f) Cesiones obligatorias.**

Además de las cesiones de los espacios de dominio y uso público se cederá obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para contener el 10 % del aprovechamiento total de la U. de E., entendiéndose este suelo urbanizado, y todo ello para las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado.

Para las actuaciones de remodelación en el Suelo Urbano Consolidado, los propietarios cederán el suelo de los viales y plaza perfectamente urbanizados.

**g) Plazos.**

El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de CUATRO AÑOS a contar desde la aprobación del planeamiento en suelo urbano.

**h) Aprovechamiento medio.**

El aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

**i).- Limitaciones de los terrenos urbanizados cedidos al Ayuntamiento**

Los terrenos de cesión obligatoria cuyo destino es el de viales, zonas de espacios libres y equipamientos deportivos o docentes, a los que ya se les haya aplicado la edificabilidad que se ha convertido en suelos privatizables, **NO PODRAN SER OBJETO DE NUEVA APLICACIÓN DE UNA NUEVA EDIFICABILIDAD**, y su destino será el previsto en el planeamiento que originó su cesión, y en ningún caso el de la transformación posterior en suelos privatizables.

Quedan exceptuados los terrenos que se cedan como resultado del 10% del aprovechamiento medio privatizable –viviendas, comercio, etc-, que pueden ser objeto de sucesivas sustituciones de su edificación con aplicación de la edificabilidad que se sustituye –en el tiempo- aplicada exclusivamente a la superficie de su solar estricto.

**j).- Limitaciones del Dominio Público Hidráulico o su Zona de Policía**

Las unidades de Ejecución 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16 y 17, por afectar al

Dominio Público Hidráulico o su Zona de Policía, y estar ubicados en la trama urbana de la ciudad, deberán asegurar la evacuación sin daños de avenidas de hasta 100 años de períodos de retorno. En los casos que estas zonas de inundación exceda la anchura de las zonas de policía establecidas por el art. 4 de la Ley de Aguas, se planteará la definición concreta de la misma de acuerdo con lo establecido con el art. 6 de la Ley de Aguas.

#### **5.- Orden de prioridad para la ejecución y formalización de las Unidades de Ejecución.**

El Orden de Prioridades de las Unidades de Ejecución será el siguiente:

1º.- Unidades de Ejecución UE S-1, UE S-2, UE S-3, UE-3, UE-4, UE-5, UE-8, UE-9, UE-11B, UE-12, UE-14, UE-16, UE-18.

2º.- Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-6, UE-7, UE-10, UE-11A, UE-13, UE-15, UE-17.

No se podrá iniciar la tramitación de ninguna Unidad de Ejecución de la segunda fase hasta que no esté en desarrollo al menos un 50% de la primera Fase.

**6.- Incorporación de las Unidades de Ejecución procedente del planeamiento anterior.**

Como quiera que las presentes Normas asumen como propias las Unidades de Ejecución procedentes del planeamiento anterior, se incluyen en este apartado las determinaciones de las Unidades de Ejecución S-1, S-2 y S-3.

**UNIDAD DE EJECUCION U.E. S-1**

Clasificación del Suelo: ..... Urbano  
 Figura de Planeamiento: ..... Estudio de Detalle  
 Sistema de Actuación: ..... Compensación

Superficie Total del Ambito: ..... 1,91 Ha  
 Densidad: ..... 40 Viv/Ha  
 Número Máximo de Viviendas..... 76  
 m<sup>2</sup> Construidos..... 12.415  
 Edificabilidad Bruta ..... 0,65 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad Neta ..... 1,10 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Parcela Mínima ..... 110 m<sup>2</sup>  
 Altura ..... 2 Plantas

**Reservas de Suelo**

S.E.L.D.U.P ..... 2.500 m<sup>2</sup>  
 Docente (10m<sup>2</sup><sub>sc</sub>/viv)..... 760 m<sup>2</sup>  
 Comerc Socio-Cult (2m<sup>2</sup><sub>sc</sub>/viv) ..... 152 m<sup>2</sup>  
 Sistemas Generales ..... -  
 Aparcamientos..... 1 por viv. ó cada 100 m<sup>2</sup><sub>sc</sub> com.

**Usos Permitidos.-**

- Residencial.
- Comercial.
- Talleres Artesanales

**UNIDAD DE EJECUCION U.E. S-2**

Clasificación del Suelo: ..... Urbano  
 Figura de Planeamiento: ..... Estudio de Detalle  
 Sistema de Actuación: ..... Compensación

Superficie Total del Ambito: ..... 2,00 Ha  
 Densidad: ..... 40 Viv/Ha  
 Número Máximo de Viviendas ..... 80  
 m<sup>2</sup> Construidos ..... 13.000  
 Edificabilidad Bruta ..... 0,65 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad Neta ..... 1,10 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Parcela Mínima ..... 120 m<sup>2</sup>  
 Altura ..... 2 Plantas

**Reservas de Suelo**

S.E.L.D.U.P (10% st) ..... 2.000 m<sup>2</sup>  
 Docente (10m<sup>2</sup><sub>sc</sub>/viv) ..... 800 m<sup>2</sup>  
 Comerc Socio-Cult (2m<sup>2</sup><sub>sc</sub>/viv) ..... 162 m<sup>2</sup>  
 Sistemas Generales ..... -  
 Aparcamientos ..... 1 por viv. ó cada 100 m<sup>2</sup><sub>sc</sub> com.

**Usos Permitidos.-**

- Residencial.
- Comercial.
- Talleres Artesanales

### UNIDAD DE EJECUCION U.E. S-3

Clasificación del Suelo: ..... Urbano  
 Figura de Planeamiento: ..... Estudio de Detalle  
 Sistema de Actuación: ..... Compensación

Superficie Total del Ambito: ..... 0,68 Ha  
 Densidad: ..... 50 Viv/Ha  
 Número Máximo de Viviendas ..... 34  
 m<sup>2</sup> Construidos ..... 3.616  
 Edificabilidad Bruta ..... 0,53 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Edificabilidad Neta ..... 0,90 m<sup>2</sup><sub>v</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>  
 Altura ..... 2 Plantas  
 Ocupación máxima ..... 80%

#### Reservas de Suelo

S.E.L.D.U.P (10% st) ..... 485 m<sup>2</sup>  
 Aparcamientos ..... 1 por viv. ó cada 100 m<sup>2</sup><sub>sc</sub> com.

#### Usos Permitidos.-

- Residencial.
- Actividades compatibles con la residencia.

**Artículo 78.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R1.**

Superficie Total del Ambito: .....	12.814,23M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	6.086,68M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	210,61M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	3.588,65M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	2.928,29M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	59
Número Máximo de Viviendas.....	59
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta.....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	5.478,01M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....	189,55M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

Tipología de la Edificación Comercial Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos.

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestas en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.



**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 79.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R2.**

Superficie Total del Ambito: .....	22.446,82 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	10.750,41 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	801,41 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	5.695,79 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	5.199,21 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	102
Número Máximo de Viviendas.....	102
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta.....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	9.675,37 M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....	721,27 M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

Tipología de la Edificación Comercial Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas.

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 80.- UNIDAD DE EJECUCION U.E. R - 3.**

Superficie Total del Ambito: .....	11.216,96 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	9.104,04 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	2.112,92 M <sup>2</sup>
Ocupación con la edificación, dentro de parcela neta.....	80 %
Anchura de Fachada Mínima .....	10 metros
Número Máximo de Solares para ViviendasLos que resulten con la anchura de fachada exigida	
Número de Viviendas por cada Solar .....	1
Número Máximo de Plantas.....	DOS

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....8.193,64 M<sup>2</sup>  
El 10% de Aprovechamiento Medio puede compensarse económicamente con el Ayuntamiento

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación ResidencialEdificio de dos plantas (máximo) Tipo Casco Antiguo-Entremedianeras

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas.

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno.

**Artículo 81.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R4.**

Superficie Total del Ambito: .....	9.069,05 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	7.223,29 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	1.845,76 M <sup>2</sup>
Ocupación con la edificación, dentro de la parcela neta.....	80 %
Anchura de Fachada Mínima .....	10 metros
Número Máximo de Solares para ViviendasLos que resulten con la anchura de fachada exigida	
Número de Viviendas por cada Solar .....	1
Número Máximo de Plantas.....	DOS

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....6.500,96 M<sup>2</sup>  
 El 10% de Aprovechamiento Medio puede compensarse económicamente con el Ayuntamiento

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación ResidencialEdificio de dos plantas (máximo) Tipo Casco Antiguo - Entremedianeras

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno.

**Artículo 82.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R5.**

Superficie Total del Ambito: .....	37.427,47 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas Pareadas .....	5.931,42 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas Aisladas .....	13.918,13 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	7.752,51 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	9.825,41 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	75
Número Máximo de Viviendas.....	75
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas Pareada, por parcela neta .....	0,78 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad de Solares de Viviendas Aisladas, por parcela neta .....	0,54 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....17.867,08 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) Aislada y Pareadas (75 máx)

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.
- Conseguir el espacio público que rodea al monumento de La Torre de San Bartolomé.

**Artículo 83.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R6.**

Superficie Total del Ambito: .....	14.983,11 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	8.377,15 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	4.170,78 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	2.435,18 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	24
Número Máximo de Viviendas.....	24
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....7.539,44 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial.....Edificio de dos plantas (máximo) Aislada

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.
- Conseguir el espacio público que rodea al monumento de La Torre de San Bartolomé



**Artículo 84.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R7.**

Superficie Total del Ambito: .....	16.461,13 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	7.884,79 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	215,58 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	4.587,75 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	3.773,01 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	75
Número Máximo de Viviendas.....	75
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta.....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	7.096,31 M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....	194,02 M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

Tipología de la Edificación Comercial Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 85.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R8.**

Superficie Total del Ambito: .....	7.097,61 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	3.302,24 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	0,00 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	2.427,79 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	1.367,58 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	32
Número Máximo de Viviendas.....	32
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....2.972,02 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales..... 0,00 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Ante jardín en todo su frente

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 86.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R9.**

Superficie Total del Ambito: .....	7.560,59 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	3.393,24 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	0,00 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	2.015,19 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	2.152,16 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	29
Número Máximo de Viviendas.....	29
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....3.053,92 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales..... 0,00 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 87.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R10.**

Superficie Total del Ambito: .....	11.391,30 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	6.198,02 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	0,00 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	3.984,82 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	1.208,54 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	48
Número Máximo de Viviendas.....	48
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....5.578,22 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales..... 0,00 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.



**Artículo 88.1.- UNIDAD DE EJECUCION U.E. R – 11A.**

Superficie Total del Ámbito: .....	7.992,76 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	4.153,74 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	304,62 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	4.160,89 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	128,07 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	35
Número Máximo de Viviendas.....	35
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta .....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta .....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	3.738,37 M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales .....	274,16 M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial- Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente.

Tipología de la Edificación Comercial- Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos.

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 88.2.- UNIDAD DE EJECUCION U.E. R – 11B.**

Superficie Total del Ambito: .....	9.355,27 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	4.888,29 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	0 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	2.422,22 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	1.290,20 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	43
Número Máximo de Viviendas.....	43
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....4.399,46 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial- Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente.

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 89.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R12.**

Superficie Total del Ambito: .....	13.889,18 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas con Antejardín .....	6.644,44 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas Casco Antiguo (entremedianeras).....	1.164,90 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	4.777,93 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	1.301,91 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas con antejardín .....	68
Número Máximo de Solares para Viviendas Casco Antiguo (entremedianeras).....	6
Número Máximo de Viviendas.....	74
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta. Tipo antejardín.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta. Tipo Casco Antiguo (entremedianeras) .....	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas..... 7.028,41 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con antejardín y Casco Antiguo

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 90.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R13.**

Superficie Total del Ambito: .....	12.239,50 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	5.632,05 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	122,74 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	5.165,60 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	1.349,18 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	50
Número Máximo de Viviendas.....	50
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta.....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	5.068,85 M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....	110,47 M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

Tipología de la Edificación Comercial Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 91.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R14.**

Superficie Total del Ambito: .....	20.929,72 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	10,070,20 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	654,14 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	6.529,51 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	3.675,87 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	92
Número Máximo de Viviendas.....	92
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta.....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	9.063,18 M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....	588,73 M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

Tipología de la Edificación Comercial Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.



**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 92.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R15.**

Superficie Total del Ambito: .....	4.733,91 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas con Antejardín .....	1.242,85 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas Aisladas .....	1.313,06 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	973,79 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	1.204,21 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas con antejardín .....	10
Número Máximo de Solares para Viviendas Aisladas .....	3
Número Máximo de Viviendas.....	13
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta. Tipo antejardín.....1,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta. Tipo Unif. Aislada .....0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas..... 2.300,32 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con antejardín y Casco Antiguo

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 93.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R16.**

Superficie Total del Ambito: .....	25.308,06 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	13.108,50 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	559,43 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	9.495,77 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	2.144,36 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	117
Número Máximo de Viviendas.....	117
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....	1,24 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad en Solares Comerciales, por parcela neta.....	2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....	11.797,65 M <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....	503,49 M <sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial.....	Vivienda Unifamiliar
Usos de la Edificación Comercial.....	Comercio al Por Menor o Social Privado

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Antejardín en todo su frente

Tipología de la Edificación Comercial Edificio de dos plantas (máximo) ajustada a alineación, sin retranqueos

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 94.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R17.**

Superficie Total del Ambito: .....	14.303,46 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas.....	6.967,19 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso Comercial .....	0,00 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	5.165,56 M <sup>2</sup>
Superficie de Plazas y Jardines Públicos .....	2.170,71 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas.....	64
Número Máximo de Viviendas.....	64
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta.....1,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....6.270,47 M<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares Comerciales.....0,00 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo) con Ante jardín en todo su frente

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Sistema de espacios libres de uso y dominio público:** El territorio restante de la ocupación con la edificación privada.

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

**Artículo 95.- UNIDAD DE EJECUCION U.E.-R18.**

Superficie Total del Ambito: .....	5.142,50 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas Casco Antiguo (entremedianeras).....	2.010,95 M <sup>2</sup>
Superficie de Solares de Uso de Viviendas Aisladas .....	1.202,78 M <sup>2</sup>
Superficie de Viales.....	1.928,77 M <sup>2</sup>
Número Máximo de Solares para Viviendas Casco Antiguo (entremedianeras).....	12
Número Máximo de Solares para Viviendas Aisladas .....	4
Número Máximo de Viviendas.....	16
Número de Viviendas por cada Solar .....	1

Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta: Casco Antiguo.....1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad de Solares de Viviendas, por parcela neta: Aisladas .....0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Lucrativo Privatizable en solares de Viviendas.....2.300,32 M<sup>2</sup>

Usos de la Edificación Residencial..... Vivienda Unifamiliar

Tipología de la Edificación Residencial Edificio de dos plantas (máximo); Casco Antiguo y Unif. Aislada

**En ningún caso se permitirá un número de viviendas mayor al estipulado en esta Unidad de Ejecución, aunque no se agote la edificabilidad máxima permitida.**

**Altura máxima de edificación, Cubierta, Huecos, Textura, Color, Materiales, Patios Interiores y otras determinaciones de la edificación, por cada tipología:** Según condiciones generales definidas en el apartado general correspondiente.

**Planeamiento:** En caso de una definición más detallada de la que aquí se presenta se redactará un Estudio de Detalle y siempre, con la Delimitación de la Unidad de Ejecución aquí definida que servirá de base para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. (Se considera vinculante el viario y las plazas públicas propuestos en la documentación gráfica).

**Gestión Urbanística.-**

Sistema de Actuación: Preferentemente, por COMPENSACION.

**Garantía de las obras de urbanización.-**

El 100% del importe de las mismas

**Objetivos de la Actuación.-**

- Ordenación de un espacio vacío rodeado por la actual estructura urbana y creación de los viales correspondientes que conecten con su entorno, y creación de espacios públicos.

## **Artículo 96.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.**

1.- Para el desarrollo de las Remodelaciones R-1 y R-2, se ejecutará, si fuera preciso, un solo P.E.R.I. que contendrá la delimitación de las dos Unidades de Ejecución coincidentes con el ámbito de cada Remodelación.

En general se entiende bien definido, en la documentación gráfica de este PGOU, el espacio y las condiciones de los objetivos de ambas remodelaciones, por lo que se podría actuar simplemente definiendo los instrumentos de gestión y el proyecto de urbanización correspondiente.

La cautela de definición a través de un Plan Especial no tiene otra finalidad que la de resolver con mayor afinamiento un posible conflicto de interpretación para trasladar a la realidad física los objetivos expuestos en estas Normas; pero no una exigencia legal imperativa por estar claramente expuesto tanto los objetivos como las determinaciones.

Estas Remodelaciones tienen por objeto la apertura de un nuevo Espacio Público y permiten la edificación de nuevas viviendas dando frente a este nuevo Espacio Público, en desdoble de los actuales solares.

Tienen que ceder, obligatoria y gratuitamente, el espacio que conformará la Nueva Plaza Pública, y asumir la expropiación de la edificación indicada en la documentación gráfica que da frente a la calle Cartaya. Igualmente tienen que costear la urbanización de dicha Nueva Plaza, en el caso que no se consigan las ayudas administrativas a que hubiere lugar.

En el Plan Especial se podrá alterar la línea de división de las dos unidades de ejecución que conforman cada Remodelación con el fin de conseguir el equilibrio –de cargas y beneficios- entre ambas.

El espacio de la Plaza de corredor propuesta – con anchura de 20 metros en toda su longitud -, es vinculante.

Los solares que dan a la calle Los Morcelos deberán abonar el 50% de las cesiones que deben realizar los que dan a la calle Marqués.

Los solares de la trama catastral actual que no den por sus traseras a la futura plaza pública y por tanto no gozarán del beneficio de la actuación urbanística, quedarán exentos del ámbito del Plan Especial.

2.- Para la definición pormenorizada de cualquier espacio –del suelo urbano- que requiera la apertura de nuevos espacios públicos, tales como calles –cuando sean permitidas por este PGOU, o algunas de las circunstancias en las que se requiera se optará por la realización de un Estudio de Detalles. Únicamente cuando la solución planteada en éste presente un conflicto de interpretación con las determinaciones de las presentes Normas, podrá acudir a la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, respetando en todo momento el alcance y finalidad que la normativa general establece para la esta figura de Plan especial.



## **TÍTULO VIII.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.**

#### **Artículo 97.- DENOMINACION Y APLICACION DE LAS NORMAS DE ESTE TÍTULO.**

1.- Al denominar SUELO URBANIZABLE, también se hace referencia al SUELO APTO PARA URBANIZAR y a las AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION, por tratarse del mismo tipo de suelo en el PGOU. Igualmente se refiere al suelo URBANIZABLE SECTORIZADO de la LOUA que ha de desarrollarse a través de los correspondientes Planes Parciales quienes definirán la ordenación detallada en base a las determinaciones expuestas en este documento (art. 47 LOUA)

2.- Las Normas de este título contienen la reglamentación global de uso, niveles de intensidad y condiciones de la edificación y ejecución en el Suelo Apto para Urbanizar (S.A.P.U.).

3.- A los efectos de estas Normas, se consideran Suelos Aptos para Urbanizar aquellos que deben ser objeto de urbanización conforme a las prioridades establecidas en este documento. Su delimitación se contiene en los planos específicos que se adjuntan a este documento.

4.- El S.A.P.U. se equipara al suelo urbanizable programado de los Planes Generales, excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo. En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el Suelo Apto para Urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

5.- La urbanización y edificación de este tipo de suelo se sujetará a lo previsto en el Título II de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística Andalucía. (artículos 53, siguientes y concordantes).

**Artículo 98.- FINALIDAD DE LA ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los principales fines perseguidos por estas Normas en relación al Suelo Urbanizable en el término de San Bartolomé de la Torre, sin perjuicio de las finalidades que con carácter general se especifican en el art. 3 y los objetivos del art. 9 de la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre, son los siguientes:

1.- Ordenar, controlar y conducir el crecimiento de la estructura y del tejido urbano del Núcleo de San Bartolomé de la Torre, según el modelo escogido.

2.- Ubicar los nuevos ensanches con territorio destinado al uso residencial, en cantidad y situación idóneas respecto a las necesidades actuales y futuras.

3.- Dotar de suelo industrial al término de San Bartolomé de la Torre en la situación y en cantidad coherentes con el desarrollo esperado.

**Artículo 99.- SUPERFICIES DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL.-  
CARTOGRAFIA.**

1.- La superficie indicada por los sectores del Suelo Apto para Urbanizar de este PGOU, es sólo aproximada, dada la escala en que se trabaja y la necesidad de concretar sus límites exactos. Al redactarse el Plan Parcial se realizarán los trabajos de topografía necesarios para determinar estos factores con la suficiente precisión.

2.- La densidad y/o edificabilidad será proporcional a la superficie real resultante de la medición precisa del ámbito de actuación; como consecuencia del apartado anterior.

3.- En los Planes Parciales se empleará la escala 1:1.000, como mínimo, para lo cual deberá disponerse, previamente, de la cartografía adecuada, debidamente actualizada, del sector en cuestión, con curvas de nivel de cada medio metro y se utilizará como plano de referencia el de las cotas definidas en los planos de estas Normas. Se estudiará en ellos los enlaces necesarios para nivelar desde puntos de cotas conocidas. **La cartografía incluirá la trabazón necesaria, en planta y perfil, con los sectores y tramas urbanas circundantes.** Para planos de información y/o ordenación que no precisen definición detallada, podrá admitirse la escala 1:2.000, como pueden ser en los esquemas de servicios.

## **Artículo 100.- DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LOS TITULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los Art. 49,50, 51, 53 y 54 de la LOUA.

Por tratarse de un Suelo Urbanizable equivalente al suelo del tipo Sectorizado definido en la LOUA, los derechos inherentes a esta propiedad son:

1.- Cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos de sus titulares de uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de sus 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, y además el derecho de la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

- a) Competir, en la forma determinada en la LOUA en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) 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

De la vocación a la transformación de esta clase de suelo se desprende que la LOUA imponga a los propietarios de estos terrenos el deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

Cuando el sistema de ejecución sea público, será la Administración actuante la que adopte la iniciativa.

Cuando el sistema de ejecución sea privado el propietario tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y en la legislación aplicable.

De este modo y en cuanto a las obligaciones, los titulares de esta clase de suelo deberán:

1.- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, 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 o derechos reconocidos anteriormente.

2.- Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3.- Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

4.- Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

5.- 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.

6.- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

7.- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

8.- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

9.- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

10.- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

11.- Garantías. Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener las determinaciones específicas definidas en el artº 46 del Rgtº de Planeamiento y por tanto deberán garantizar sus compromisos con un importe del 6 % del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, con carácter revisable temporalmente.

La iniciación del expediente de reparcelación o la afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se harán constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de

dominio de las fincas correspondientes. (artº 310 T.R. de la L.S.). El plazo de la vigencia de esta nota marginal debe ser, al menos de SEIS AÑOS, a no ser que se hayan culminado antes las obligaciones de urbanizar, de cesiones obligatorias y de repartos equitativos de cargas y beneficios entre todos los afectados.

**Artículo 101.- FLEXIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO PARCIAL.**

1.- Con objeto de no restar flexibilidad al planeamiento, los Planes Parciales podrán adaptarse, en cuanto a la ordenación de sus determinaciones, a las necesidades que en el momento de su redacción pueden haberse hecho patentes, previa justificación de las mismas. Por tratarse la planificación de una facultad de la Administración, las modificaciones propuestas por los particulares serán estimadas discrecionalmente.

2.- Las modificaciones no afectarán a la estructura fundamental prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística para el territorio, y en consecuencia, se consideran como no aceptables sin revisar el Plan, las que alteren en forma significativa los usos y las intensidades previstas, en especial las que tiendan a incrementar volúmenes o densidades de habitantes por hectárea, o eliminar equipamientos o espacios libres.

3.- Serán modificaciones admisibles a nivel del Plan Parcial las que aumenten los equipamientos, zonas verdes y superficies libres de uso público, así como las permutas dentro de los territorios objeto del Plan, de las superficies previstas para usos determinados, o la reducción del número de viviendas por aumento de su superficie media.

4.- Cuando un Sector resulte delimitado por un vial perimetral de nueva creación, éste será ejecutado por los titulares del Sector y se considerará incluido en el mismo a todos los efectos. Si este vial separa los territorios de dos Sectores contiguos la ejecución y cuantificación del mismo corresponderá al que inicie el proceso urbanizador.

## **Artículo 102.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PLANES PARCIALES.**

Además de los artículos precedentes que les afecten, así como de la legislación que le sea de aplicación, los Suelos Aptos para la Urbanización tendrán las siguientes condiciones generales:

### 1.- Planeamiento: PLAN PARCIAL.

Este documento NO PODRA TRAMITARSE EN CONTRA DE LO DISPUESTO POR EL REGIMEN DE PRIORIDADES DEFINIDO EN ESTAS NORMAS.

El documento que lo defina detallará la cantidad de metros cuadrados edificables y el número de viviendas, en su caso, - ó módulos de la edificación admisible - por cada parcela neta, sin que pueda aumentarse el cómputo total de las resultantes en el Plan.

En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas establecido en consideración a una menor superficie de cada nuevo módulo propuesto.

### 2.- Sistema de Actuación: Las Unidades de Ejecución que necesariamente han de definirse para la gestión legal del Plan, llevarán, prioritariamente el SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION.

### 3.- Sistema de espacios libres de dominio y uso públicos: Tendrá una superficie no menor al 10 % de la superficie ordenada -o ámbito de actuación-.

### 4.- Equipamiento comercial y social de dominio y uso públicos: Si hay declaración municipal expresa -en el momento de la aprobación del Plan Parcial- de la necesidad de estos equipamientos de carácter de dominio y uso públicos, tales como Mercado de Abasto, Iglesia, Centro Asistencial...etc., se requerirá una reserva de suelo con capacidad para las superficies construidas mínimas definidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento; no computando estas edificaciones en los derechos al aprovechamiento susceptible de apropiación privada, ni en la edificabilidad total posible del Sector, siendo en este caso de cesión obligatoria y gratuita el suelo para tal equipamiento público. Si no se declara esta necesidad por parte del Ayuntamiento, no se reservará el suelo correspondiente. Estas condiciones son independientes de las reservas de suelo comercial y social privado, que sí entran en el cómputo de la edificabilidad y en la apropiación privada de su aprovechamiento.

### 5.- Condiciones de la edificación.

Cubierta: De faldones inclinados y terminación en tejas en el 100 % del techo.

Huecos de fachadas: Proporciones preferentemente verticales.

Elementos volados: Se prohíben los vuelos ciegos respecto de las alineaciones, y los balcones corridos en más de 3 metros de longitud.



Textura: Se prohíben los elementos de brillo en proporciones dominantes de las fachadas, tales como azulejos; pudiéndose colocar solo en recercados y zócalos.

Color blanco en las superficies dominantes, pudiéndose alternar con el crema.

Garajes: Se proyectará una plaza de garaje, al menos, por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de usos compatibles en superficie de parcela privada, sótano o semisótano.

Distancias a linderos:

En la tipología de vivienda unifamiliar exenta (o aislada), las distancias mínimas a linderos laterales y trasero serán, de TRES METROS y a cada una de las fachadas -en su caso- CINCO METROS.

En viviendas adosadas con antejardín, éste tendrá un fondo, a todo lo largo de cada fachada principal -cuando existieren más de una- de TRES METROS.

#### 6.- Tipología.

La tipología adoptada para las edificaciones se regirán, en cuanto a las normas de edificación, además de lo reseñado anteriormente, por las definidas para el Ensanche del Casco Antiguo de San Bartolomé.

#### 7.- Condiciones Generales de la Urbanización.

Se estará a lo dispuesto para las definidas en los artículos 38 y ss. de estas Normas, con las siguientes excepciones:

Calzadas: Será de hormigón en masa de, H-175 y dimensionado, al menos, para una categoría de tráfico pesado (T1) en Areas Industriales y Medio Alto (T2) en Areas Residenciales. (Norma 6.1 y 2-IC.- Secciones de Firmes.- MOPT.- Dirección Gral. de Carreteras.- Orden 23/V/1.989)

Alumbrado: Las farolas, en los Planes Parciales Industriales podrán ser de material diferente a la fundición, siempre que se acredite su durabilidad, resistencia y conservación equivalente.

#### 8.- Criterios de diseño de la ordenación.

Se vincula el trazado de los viales básicos grafiados en los planos que se acompañan.

La ordenación tendrá en cuenta la topografía del territorio y, en especial, ha de respetar las vertientes naturales de las aguas pluviales, a base de hacerlas coincidir con futuros viales que soporten el debido encauzamiento subterráneo, y nunca se pondrán edificaciones cortando (o impidiendo) el primitivo cauce natural. Y asimismo, se estará a lo dispuesto en el art.77 del Real Decreto Legislativo 1/2001 donde se establece que “la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos, requerirá la previa concesión o autorización administrativa”. Para ello junto al Plan Parcial o al Proyecto de Urbanización que lo

desarrolle se deberá presentar Estudio Hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50,100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años.

Igualmente ha de resolverse, con la disposición de los edificios, su autonomía respecto a vertidos, y por tanto deben evitarse tanto este tipo de servidumbres respecto a solares contiguos, como otro tipo de servidumbres innecesarias. Por lo que las edificaciones individuales han de soportar sus propios efectos sobre sus propias fincas y sólo conectarán, en su caso, con las redes públicas anexas a través de su propio solar.

El plan parcial arbitrará los mecanismos necesarios para que las edificaciones futuras no sean repetitivas. El conjunto edificatorio podrá tener uniformidad de códigos arquitectónicos, pero en ningún caso se producirán conjuntos de diseño unitario.

**Artículo 103.- ORDEN DE PRIORIDAD PARA LA FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

(Modificado por acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 5 de julio de 2.007)

El Orden de Prioridades de los Planes Parciales será el siguiente:

1º.- Plan Parcial Residencial nº 1 y nº 2 así como el Plan Parcial Industrial

2º.- Plan Parcial Residencial nº 3.

Este orden podrá alterarse, bajo criterio debidamente justificado de la Corporación, siempre y cuando que se vele por el cumplimiento del espíritu que se desprende de la legislación Autonómica.

**Artículo 104.- S.A.P.U. R - 1**

<b>Superficie:</b>	<b>49.286,18 M<sup>2</sup>.</b>
<b>Densidad:</b>	40 viviendas/hectárea.
<b>Uso:</b>	Residencial, Comercial, Social y usos compatibles.
<b>Tipología:</b>	Viviendas unifamiliares adosadas con antejardín
<b>Nº de plantas:</b>	1 a 2.
<b>Altura máxima:</b>	6,5 M hasta la parte inferior del forjado de techo de la última planta.
<b>Número Máximo de viviendas:</b>	197 uds.
<b>Parcela Mínima:</b>	90 m <sup>2</sup> para la adosada (con o sin antejardín)
<b>Edificabilidad Residencial Neta</b>	1,08 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad Com-Soc. Neta</b>	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

**Sistema de espacios libres de dominio y uso público:** La superficie de suelo restante de deducir el resto de los equipamientos públicos y las edificaciones privadas. Queda vinculado el viario propuesto en la documentación gráfica.

**Sistema de Espacios libres (mínimo)** 4.929 M<sup>2</sup>

**Zona docente (mínimo):** 1.970 M<sup>2</sup> de suelo.

**Zona deportiva (mínimo):** Al tratarse de una Unidad Elemental (<250viv.) no existe un mínimo

**Equipamientos comercial y social mínimo:** Solar para una capacidad edificable de 388 M<sup>2</sup> de techo en EDIFICIO EXCLUSIVO (no se permiten otros uso, ni siquiera el de vivienda).

**Condiciones de la edificación:** Según condiciones generales (artº 102 y concordantes) y particulares definidas en el plan parcial. Los edificios se dispondrán de tal forma que eviten servidumbres de cualquier tipo y especialmente las de redes de saneamiento.

**Aparcamientos:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de las que el 50 % al menos se preverán anejas al viario público.

**Garajes:** Según las condiciones generales de estas Normas, para cada tipología edificatoria, así como la normativa del plan parcial.

**Artículo 105.- S.A.P.U. R – 2**

<b>Superficie:</b>	<b>46.115,60 M<sup>2</sup>.</b>
<b>Densidad:</b>	40 viviendas/hectárea.
<b>Uso:</b>	Residencial, Comercial, Social y usos compatibles.
<b>Tipología:</b>	Viviendas unifamiliares adosadas, adosadas con antejardín y aisladas (chalets)
<b>Nº de plantas:</b>	1 a 2.
<b>Altura máxima:</b>	7 M hasta la parte inferior del forjado de techo de la última planta.
<b>Nº Máx de viviendas:</b>	184.- Una vivienda por cada solar
<b>Parcela mínima:</b>	300 m <sup>2</sup> para la vivienda unifamiliar aislada y 90 m <sup>2</sup> para la adosada (con o sin antejardín)
<b>Edificabilidad Residencial Neta</b>	1,08 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad Com-Soc. Neta</b>	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

**Sistema de espacios libres de dominio y uso público:** La superficie de suelo restante de deducir el resto de los equipamientos públicos y las edificaciones privadas. Queda vinculado el viario básico propuesto en la documentación gráfica.

<b>Zonas Verdes y Jardines:</b>	4.612 m <sup>2</sup> , como mínimo
<b>Zona docente:</b>	1.840 m <sup>2</sup> de suelo, como mínimo.
<b>Zona deportiva:</b>	Al tratarse de una Unidad Elemental (<250viv.) no existe un mínimo

**Equipamientos comercial y social:** Solar para una capacidad edificable de 368 m<sup>2</sup> de techo en EDIFICIO EXCLUSIVO (no se permiten otros uso, ni siquiera el de vivienda).

**Condiciones de la edificación:** Según condiciones generales (artº 102 y concordantes) y particulares definidas en el plan parcial. Los edificios se dispondrán de tal forma que eviten servidumbres de cualquier tipo y especialmente las redes de saneamiento.

**Aparcamientos:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de las que el 50 % al menos se preverán anejas al viario público.

**Garajes:** Según las condiciones generales de estas Normas, para cada tipología edificatoria, así como la normativa del Plan Parcial.

**Artículo 106.- S.A.P.U. R – 3**

<b>Superficie:</b>	<b>104.997,55 M<sup>2</sup>.</b>
<b>Densidad:</b>	40 viviendas/hectárea.
<b>Uso:</b>	Residencial, Comercial, Social y usos compatibles.
<b>Tipología:</b>	Viviendas unifamiliares adosadas, adosadas con antejardín y aisladas (chalets)
<b>Nº de plantas:</b>	1 a 2 .
<b>Altura máxima:</b>	6,5m hasta la parte inferior del forjado de techo de la última planta.
<b>Nº Máx de viviendas:</b>	420.- Una vivienda por cada solar
<b>Parcela mínima:</b>	300 m <sup>2</sup> para la vivienda unifamiliar aislada y 90 m <sup>2</sup> para la adosada (con o sin antejardín)
<b>Edificabilidad Residencial Neta</b>	1,08 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad Com-Soc. Neta</b>	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

**Sistema de espacios libres de dominio y uso público:** La superficie de suelo restante de deducir el resto de los equipamientos públicos y las edificaciones privadas. Queda vinculado el viario básico propuesto en la documentación gráfica.

<b>Zonas Verdes y Jardines</b>	10.500 m <sup>2</sup> , como mínimo
<b>Zona Docente:</b>	5.040 m <sup>2</sup> de suelo, como mínimo.
<b>Zona deportiva:</b>	2.520 m <sup>2</sup> de suelo, como mínimo.

**Equipamientos comercial y social:** Solar/res para una capacidad edificable (total) de 1.680 m<sup>2</sup> de techo en UNA PLANTA

**Condiciones de la edificación:** Según condiciones generales (artº 102 y concordantes) y particulares definidas en el plan parcial. Los edificios se dispondrán de tal forma que eviten servidumbres de cualquier tipo y especialmente las redes de saneamiento.

**Aparcamientos:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, de las que el 50 % al menos se preverán anejas al viario público.

**Garajes:** Según las condiciones generales de estas Normas, para cada tipología edificatoria, así como la normativa del Plan Parcial.

### **Limitaciones del Dominio Público Hidráulico o su Zona de Policía**

Este Sector, por afectar al Dominio Público Hidráulico o su Zona de Policía, y estar ubicado en la trama urbana de la ciudad, deberá asegurar la evacuación sin daños de avenidas de hasta 100 años de períodos de retorno. En los casos que esta zona de inundación exceda la anchura de las zonas de policía establecidas por el art. 4 de la Ley de Aguas, se planteará la definición concreta de la misma de acuerdo con lo establecido con el art. 6 de la Ley de Aguas.

**Artículo 107.- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.**

Se transfiere la ordenación, obligaciones y derechos derivados del Plan Parcial Industrial aprobado y actualmente en ejecución. Se incluye como Anexo I dicha Normativa.



**Artículo 108.- SUELO URBANIZABLE AGROPECUARIO.****Superficie:** 60.000,00 M<sup>2</sup>.

<b>Uso:</b>	Agropecuario
<b>Edificabilidad Neta por parcela</b>	0,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Parcela mínima:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima:</b>	5,5 m hasta la cumbrera del edificio

**Sistema de espacios libres de dominio y uso público:** 6.000 m<sup>2</sup>**Equipamientos:** 2.400 m<sup>2</sup>

**Condiciones de la edificación:** Se asemejarán a lo marcado en el art. 114 de estas Normas. Las parcelas de uso agropecuario y sus posibles edificaciones se dispondrán de tal forma que eviten servidumbres de cualquier tipo y especialmente la evacuación de aguas de saneamiento. En ningún caso se permitirá el uso residencial en dicho sector.

**Aparcamientos:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, de las cuales al menos el 50% serán anexas a viario público.

**Objetivos del Sector:** Dotar al municipio de un espacio para albergar usos agropecuarios de una densidad no propias del Suelo No Urbanizable y que por su carácter e intensidad pueden ser incompatibles con el uso residencial. El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

**Limitaciones del Dominio Público Hidráulico o su Zona de Policía**

Este Sector, por afectar al Dominio Público Hidráulico o su Zona de Policía, deberá asegurar la evacuación sin daños de avenidas de hasta 100 años de períodos de retorno. En los casos que esta zona de inundación exceda la anchura de las zonas de policía establecidas por el art. 4 de la Ley de Aguas, se planteará la definición concreta de la misma de acuerdo con lo establecido con el art. 6 de la Ley de Aguas.

**Artículo 109.- SUELO URBANIZABLE CON AFECCION ARQUEOLOGICA**

En el Régimen General de Suelo Urbanizable, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual “deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas”. “La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbanizable, ya sea Sectorizado o No Sectorizado, o Suelo Urbano no Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

En caso contrario, cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones

3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

## **TÍTULO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **SECCION I.- NORMAS GENERALES.**

#### **Artículo 110.- SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICION.**

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica como Suelo No Urbanizable (S.N.U.) a los terrenos que por sus valores de orden, agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza, así como por no ser necesarios para incluirlos en el proceso urbanizador del término de San Bartolomé de la Torre, hayan de ser destinados a sus fines naturales, tradicionales o a los del mejor interés para la comunidad. Igualmente será aplicable la definición que de tal clase de suelo se hace en el art. 33 de estas Normas.

2.- De lo que se deduce que se considerará como S.N.U. el que por su naturaleza, alto interés agrícola, forestal, paisajístico o ecológico no debe tener el carácter, ni de urbano, ni de urbanizable, y por lo tanto no es apto para ser urbanizado según los criterios y objetivos de este Plan General de Ordenación Urbanística.

3.- Dado que el artº 14.5 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística del Suelo de Andalucía ( LOUA 7/2002 de 17 de diciembre ) prescribe que " En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer" ., estos **no podrán clasificar el suelo.**

4.- **Al ser de aplicación inmediata los títulos II, III, VI y VII de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2002), el régimen del suelo no urbanizable será el definido en las presentes normas en tanto no estén en contradicción con la citada ley que, por supuesto, será de aplicación prevalente.**

### **Artículo 111.- LIMITACIONES GENERICAS EN EL S.N.U.**

1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino de la finca (y se ajusten en su caso a los planes y normas de los órganos competentes en materia de agricultura), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Podrán autorizarse, según lo dispuesto en el art. 52.1 apartado C de la Ley 7/2002, las actuaciones (edificaciones e instalaciones) de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Del mismo modo, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación por el procedimiento prescrito en los arts, 42 y 43 de la Ley referenciada y tras la obtención de la oportuna licencia, obtenida a través de los cauces legalmente previstos, podrán autorizarse actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas en las que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

3.- Las edificaciones que se permitan tendrán sus características y situación de aisladas, quedando prohibida las de tipologías de las Zonas urbanas.

4.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que propicien edificaciones en cada uno de ellos, ni los que se hagan en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

5.- En este tipo de suelo, quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano

## **Artículo 112.- USOS Y ACTIVIDADES.**

1.- Se entienden como usos globales de este tipo de Suelo los agrícolas, forestales, mineros, así como los que conlleven la preservación paisajística y ecológica, por lo que la tolerancia excepcional de otros usos no puede ir en menoscabo de las anteriores, asegurándose, en todo caso, la conservación de los elementos naturales, suelo, flora, fauna y paisaje. Los usos específicos de cada tipo de S.N.U. se definirán en su artículo correspondiente.

2.- Sin embargo podrá destinarse Suelo no urbanizable a Sistemas Generales y a Servicios o Instalaciones de Utilidad Pública o interés Social. Para el destino de Sistemas Generales, será preciso que el mismo está previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, o en otro caso se requiera su revisión o modificación; o que vengan definidos por su legislación específica. La ejecución de Servicios o Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social requerirá la documentación y el procedimiento de tramitación especificado en el punto 2 del artículo anterior.

Serán autorizables usos recreativos y deportivos al aire libre, así como edificaciones de carácter asistencial, siempre que estén promovidos exclusivamente por la Administración y tengan el carácter de uso y dominio público

3.- No se autorizarán en esta clase de Suelo otros usos industriales más que los definidos en el artº 118.1 de estas Normas y, cuando sean del tipo de transformación de materias agrícolas, se autorizarán cuando –por sus dimensiones u otras causas justificadas- no puedan ubicarse en los polígonos industriales previstos en el territorio del término municipal. Para otros usos, aún cuando se autoricen con carácter general, se ponderará en cada caso concreto si por su naturaleza o situación pueden causar daño o perjuicio al destino agrícola, forestal, paisajístico o ecológico de las fincas colindantes, e incluso a las edificaciones residenciales en ellas situadas o en los núcleos urbanos colindantes. Ello será de especial aplicación a las autorizaciones para granjas, establos o similares, teniéndose en cuenta los vientos dominantes.

Quedan excluidas las industrias de primera transformación de las materias extractivas mineras, que por su naturaleza requiera su instalación, exclusiva y obligatoria (debidamente justificada), en esta clase de suelo, y además reúnan los requisitos reglamentarios respecto a su influencia medioambiental.

### **Artículo 113.- EDIFICIOS E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

1.- Son edificios o instalaciones vinculadas a las obras públicas, aquellos que están ligados al sistema viario, retención y transporte de aguas, instalaciones de interés general, tanto en su periodo de ejecución como en el de mantenimiento de sus instalaciones. También se consideran vinculadas a las obras públicas, las de los servicios a los usuarios de las mismas.

2.- Por su aspecto temporal pueden aparecer distintas circunstancias vinculantes.

a) Cuando sean precisas para la construcción de la obra pública; teniendo el carácter de temporal y estar incluidas en el proyecto de dicha obra. En este caso su periodo de existencia será el de la ejecución de la obra, debiendo procederse, al final de la misma, a su demolición y reposición del suelo en su aspecto y condiciones primitivas.

b) Cuando sean precisas para el entretenimiento y mantenimiento de la misma, durante un periodo de tiempo. En este caso también deberán venir especificadas en el proyecto de la misma, y además, deberá justificarse la necesaria ubicación en el Suelo No Urbanizable así como garantizarse que no propicien la formación de un núcleo de población.

c) Cuando sean precisas para asegurarse el funcionamiento de la obra pública. Deberán, además de las condiciones del apartado anterior, justificar que su ubicación es imprescindible para el mejor funcionamiento de la obra pública.

3.- En los casos específicos de edificaciones destinadas al servicio de los usuarios de la obra ó instalación pública, y en especial en las de apoyo a los usuarios de las carreteras, se deberá declarar, previamente, la calificación del Area de Servicio conforme a lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras.

Por este Plan General de Ordenación Urbanística se autorizan edificaciones para las Áreas de Servicios con las siguientes condiciones, en el caso de Carreteras de la Junta de Andalucía o de la Diputación.

1º.- En los tramos entre núcleos urbanos, las instalaciones o edificios de apoyo al usuario de la carretera tendrán una parcela mínima de 2.000 M2.- Una edificabilidad máxima de 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Una distancia mínima de 50 m y máxima de 250 m. desde la edificación al borde exterior más próximo de la calzada.- Una distancia entre dos instalaciones o edificaciones contiguas - computadas a ambos lados de la calzada- de 300 m.

2º.- En el caso de edificaciones o instalaciones de apoyo a los usuarios de las carreteras comprendidas en las travesías urbanas, y para el caso de que el planeamiento no disponga otras

condiciones, la distancia mínima será de 25 m. y la posterior a las traseras de la edificación será de 250 m., como máximo, computadas al borde más próximo de la calzada.- La distancia entre dos edificaciones ó instalaciones contiguas, medidas a ambos lados de la carretera, -en su caso- será de 150 m.- La edificabilidad será de 0'2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> de parcela bruta; siendo la superficie mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.- En los tramos de circunvalación, no se permitirán edificaciones de apoyo a los usuarios de la carretera en la zona opuesta al núcleo urbano.

4.- Cuando sean autorizables edificaciones residenciales aisladas en el Suelo No Urbanizable, éstas se situarán a una distancia mínima de cualquier tipo de carretera de 500 m. computados desde la edificación al borde más próximo de la calzada.



## **Artículo 114.- EDIFICIOS E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS**

1.- En todo el término municipal se entenderán por construcciones vinculadas directamente a la explotación de los recursos agrarios, las instalaciones o dependencias destinadas al servicio de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas, que a continuación se relacionan:

- a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.
- b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas, tales como naves de estabulación, apriscos, majadas o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras.
- d) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

2.- Los usos que pueden englobarse dentro del de construcciones agrarias son:

- a) Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
- b) Cuadras, establos, majadas, perreras y gallineros.
- c) Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

### **3.- Condiciones particulares de la edificación.**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La superficie del ámbito será la marcada como unidad mínima de explotación por la Consejería de Agricultura.

Distancias mínimas de separación:

- 50 m a los linderos.
- 100 m a los cauces.

En cuanto a las distancias a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

En cuanto a Superficie máxima construida será como máximo de  $0,01\text{m}^2/\text{m}^2$  y la altura máxima se establece en 5 m y una planta, salvo determinadas instalaciones especiales, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.

Las **casetas de aperos** o para establecimiento de **pequeñas instalaciones** de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), tendrán una superficie adecuada al fin que se pretenda, reuniendo las siguientes condiciones:

En el caso de explotaciones con una extensión muy superior a las superficies mínimas establecidas y/o con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podrá ampliarse la superficie autorizada siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto y de acredite debidamente la relación del solicitante con la actividad agraria, ganadera o forestal.

Podrá autorizarse, tras los trámites oportunos, la construcción de edificación con fines docentes (guardería) cuando así se precise y justifique.

Las edificaciones deberán adecuarse en todo momento a los condicionantes estéticos y paisajísticos de su entorno.

Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.

El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

**Artículo 115.- EDIFICIOS E INSTALACIONES MINERAS.**

1.- Según lo dispuesto en la Legislación Minera, las explotaciones tienen el carácter de utilidad pública e interés social, por lo que, según lo dispuesto en el art. 52.1 apartado C de la Ley 7/2002, las actuaciones (edificaciones e instalaciones) deberán demostrar la necesidad de emplazarse en el suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, y el cumplimiento de las Normas aquí contenidas.

2.- Sólo podrán ejecutarse edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad minera cuando éstas vayan dentro de un proyecto general de prospección, investigación o explotación de yacimientos mineros, el cual debe ser autorizado por la Administración competente.

3.- Cuando a resultas de las investigaciones y/o explotaciones mineras que sean susceptibles en el Suelo No Urbanizable, y se requieran los proyectos aprobados por los Organismos competentes; su ubicación en cualquier tipo de Suelo No Urbanizable -de los descritos posteriormente- tendrá carácter preferente respecto a la protección específica de cada territorio.

**Artículo 116.- NUCLEO DE POBLACION. CIRCUNSTANCIAS QUE IMPIDEN SU FORMACION.**

1.- En el Suelo No Urbanizable deben darse las circunstancias, y ponerse los mecanismos necesarios, para impedir la formación de un Núcleo de Población.

2.- A los efectos precedentes, se entiende por Núcleo de Población al conjunto de edificaciones residenciales que tengan capacidad de generar un crecimiento tal, que demande servicios y equipamientos colectivos por los que se conforme una dinámica residencial de difícil control y de creación no prevista, ni deseada, en el modelo urbanístico propuesto en estas Normas, para el término municipal de San Bartolomé de la Torre.

3.- Para impedir la formación de un Núcleo de Población, además de las limitaciones que pueden imponerse en cada tipo de S.N.U., se darán las globales siguientes:

- a) Que no pueda haber más de NUEVE edificios residenciales en un círculo de 200 metros de radio, a razón de un edificio residencial por cada 14.000 m<sup>2</sup>. Cuando se esté en las inmediaciones de un núcleo urbano consolidado, la distancia del centro de los círculos teóricos se miden a 200 metros desde la definición gráfica del citado núcleo urbano, entendiéndose éste como el territorio formado por el suelo urbano y el urbanizable. Cuando esté definido un ámbito de **suelo no urbanizable de protección cautelar urbanística**, y éste tenga una distancia superior al núcleo urbano, se respetará esta distancia definida por el SNUPCU. Para estos cálculos se impide la agregación de los posibles derechos de superficie de cada finca.
- b) Que no puedan darse las circunstancias, mediante la construcción de infraestructuras y edificios, tales que se varíe el valor del suelo para pasar de rústico (o valor inicial) al valor urbanístico.
- c) Que se impida la parcelación del suelo, en lotes inferiores a los actuales catastrales, al entrar en vigor estas Normas, para fines de edificación residencial y a tal efecto se demostrará, mediante Certificaciones Registrales y Catastrales la fecha y dimensiones de la última parcelación que contenga a la edificación que se pretenda realizar.

## **SECCION II.- NORMAS PARTICULARES.**

### **Artículo 117.- MODALIDADES.**

1.- El Suelo no urbanizable clasificado en este Plan General de Ordenación Urbanística contempla los siguientes tipos:

- a) S.N.U. de Preservación General Rústica.
- b) S.N.U. protegido Forestal
- c) S.N.U. protegido Agrícola.
- d) S.N.U. protegido de Alto Valor Ecológico y Paisajístico.
- e) S.N.U. de protección Cautelar Urbanística.
- f) S.N.U. de Infraestructuras o Elementos Supramunicipales.
- g) S.N.U. Especialmente protegido por Legislación Específica

2.- Además de los territorios antes tipificados pueden darse circunstancias en ellos en que existan vinculaciones de legislaciones específicas; en cuyo caso se estará a las limitaciones que en dicha Ley se disponen.

## **Artículo 118.- SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACION GENERAL RUSTICA.**

1.- Se define como Suelo No Urbanizable de Preservación General Rústica, al que se destina preferentemente al uso agrícola de cultivos alternativos, así como a la ganadería y siendo los terrenos no urbanizables sin protección específica, donde se permiten los siguientes usos y actividades:

- a) Almacenes o establos agrícolas, avícolas o ganaderos, vinculados a la explotación de la finca, o que por su grado de molestias y riesgos de otro tipo, hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable.
- b) Viviendas unifamiliares aisladas: de carácter agrario, entendiéndose por tales aquellas vinculadas a la explotación de los recursos primarios el terreno sobre el que se levanta la construcción, conforme a lo dispuesto en el art. 52.4 de la LOUA.
- c) Areas de campings, acampadas e instalaciones recreativas.
- d) Vertederos controlados, almacenes de chatarras ó de gases licuados.
- e) Hospitales especializados que precisen las condiciones propias del suelo en que pretenden construirse; siempre que estén promovidas por la Administración y tengan su carácter de dominio y uso público.
- f) Industrias de transformación de productos agrarios y otras, que requieran necesariamente su instalación en el medio rural, así como de explotaciones mineras, y fábricas de áridos, que por distancias mínimas legales - desde los núcleos de población -, requieran instalarse en el S.N.U.
- g) Escuelas de Capacitación Agraria o de educación especial que aconsejen su ubicación en este tipo de suelo.
- h) Residencia de ancianos, minusválidos o albergues en general siempre que estén promovidos por la Administración y tengan un carácter público y social.

2.- Los usos no expresados anteriormente -y que no sean análogos a los aquí expuestos- quedan prohibidos en este tipo de suelo.

3.- Respecto de las Condiciones de Edificación:

1º.- Los almacenes y establos agrícolas, ganaderos ó avícolas, del apartado a), estarán limitados por las siguientes condiciones:

A).

- Se permitirá un solo almacén de uso exclusivo para la actividad agropecuaria con un máximo de 60m<sup>2</sup>, en fincas superiores a 5.000 m<sup>2</sup> e inferiores a Dos Hectáreas.- Separación mínima a linderos, 5 metros; a caminos rústicos públicos, 25m y a

carreteras públicas de cualquier naturaleza, 50m- Se exigirá la certificación registral que acredite la unidad de la finca y la no existencia de otras edificaciones, en la fecha de la solicitud.

B).

Para el resto de situaciones de mayor superficie de finca ó mayor demanda de edificación, tendrán las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima para su edificación DOS hectáreas.
- Edificabilidad:  $1 \text{ m}^2\text{t}/300 \text{ m}^2\text{s}$ - Excepto para granja avícola, que podrá llegar a  $1 \text{ m}^2\text{t}/50 \text{ m}^2\text{s}$
- Distancias mínimas a linderos de la finca: 50 m al eje del camino o vía rural a la que dé frente y 50m a cada lindero restante. En el caso de que den frente a carreteras, la edificación estará separada 200m del borde exterior más próximo de la calzada.
- Cuando se trate de actividades molestas o que puedan producir riesgos a la población, tales como las granjas avícolas o los establos, éstos se ubicarán, al menos, a 1.500 metros del núcleo urbano más inmediato (el núcleo urbano comprende los suelo clasificados en estas normas, como urbano y el urbanizable)
- Junto a la solicitud de licencia de obras se adjuntará un Certificado Registral en el que consten los linderos de la finca, su superficie y las edificaciones que ya posee.
- Altura máxima 6 metros a arranque de cubierta, contabilizados en todos y cada uno de los puntos de su perímetro exterior.
- La nave u otro tipo de edificación no podrá dedicarse a usos ajenos a la finca en que se instala.

2º.- Las viviendas unifamiliares aisladas:

2.1.- Ligadas a la explotación tendrán las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima para su edificación, DOS hectáreas.
- Edificabilidad:  $1 \text{ m}^2\text{t}/200\text{m}^2\text{s}$
- Únicamente se permitirá la construcción o edificación de una sola vivienda por parcela para evitar la formación de posibles nuevos núcleos urbanos.
- Tendrán la condición de aisladas y tipología congruente con el medio rústico.
- Altura máxima, dos plantas y seis metros hasta el forjado del techo de la segunda planta.
- Distancia a los linderos, 15 metros y al eje del camino público o a vía pública a que da frente, 25 metros. Cuando dé frente a cualquier tipo de carretera pública, la distancia de la edificación al borde exterior más próximo será de 50 m.

2.2.- Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación agrícola,

pecuaria, forestal o análoga, deberán materializar las condiciones y respetar las limitaciones impuestas anteriormente, así como al resto de condiciones reguladas en la presente ordenación y estará sometido a la aprobación del pertinente Plan especial o Proyecto de actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía máxima del 10% de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos e infracciones, así como los resultantes en su caso, de las labores de restitución de terrenos.

2.3.- La obtención de la oportuna licencia será preceptiva, debiendo acomodarse la obtención de la misma, al procedimiento establecido en el art. 52 de la LOUA

3º.- Los usos definidos en los apartados c), e), g), y h) del punto 1, necesitarán:

- Que la promoción deba ser de la Administración, con uso y dominio público; excepto para las áreas de camping o acampadas de iniciativa privada, que podrá ser aprobadas por el Aytº con carácter discrecional atendiendo a la situación, entidad y servicios mínimos, cuya parcela mínima será proporcional a la entidad de la instalación.
- La edificación debe tener el carácter congruente con el medio rural.
- Altura máxima dos plantas.

4º.- Los usos definidos en el apartado d) necesitarán:

- Una superficie mínima de TRES hectáreas.
- El estudio, previo a la concesión de la licencia, de su Impacto Ambiental.
- Una distancia al núcleo urbano más próximo de, al menos, 1.500 metros.
- Que la actividad quede oculta a las vistas mediante vegetación (arboleda o setos)

5º.- Las industrias definidas en el apartado f) que, demuestren su instalación exclusiva en este tipo de suelo, serán aprobadas con carácter discrecional por el Ayuntamiento dependiendo de su entidad superficial, de la posible acumulación industrial de gran superficie, y de la solución que se dé a los efluentes, ruidos y demás residuos en general.

- Se necesitará una superficie mínima de 2 hectáreas para su ubicación.
- Edificabilidad de  $10 \text{ m}^2\text{t}/100 \text{ m}^2\text{s}$ .
- Altura, 9 metros hasta el inicio de cubierta.



### **Artículo 119.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL.**

1.- El S.N.U. protegido Forestal es el definido como tal (en parcela o subparcela) según el actual Catastro, por contener un número superior a 40 individuos por hectárea de pinos, alcornoques o encinas, y siempre que tengan una entidad de superficie continua igual o superior a 15 hectáreas. Y como tal conforman masas importantes de pinares o dehesas.

2.- En este tipo de suelo se permiten la construcción de edificios destinados a vivienda y almacén vinculado exclusivamente a la explotación de la finca con las siguientes condiciones:

- Superficie de la finca, según límites actuales (Registrales o Catastrales) igual o superior a 15 Hectáreas
- No se permitirá más de una construcción residencial por parcela. La misma podrá tener como superficie máxima de edificación, 400 m<sup>2</sup>.
- Edificación de almacenes, establos y otras instalaciones vinculadas estrictamente con la explotación de la finca con una superficie máxima construida acumulada, (incluyendo las existentes), de 2.000 m<sup>2</sup>
- Diseño formal de estas edificaciones coherentes con el medio rural
- Altura máxima de dos plantas para las viviendas y de 7 metros hasta arranques de cubierta para los almacenes, establos y otros.
- Separación de la edificación a los linderos de la finca, al menos, 50 m y al eje del camino rural al que dé frente la finca, 100 m y si da frente a carretera su separación será de 200 m.

3.- La corta o tala de estas masas forestales estará controlada por la Administración competente, no permitiéndose la eliminación ni el deterioro de la misma. Cuando en el entorno aquí definido se encuentren otros tipos de árboles, tales como eucaliptos, se permite su cambio de cultivo en la superficie ocupada por los citados eucaliptos.

4.- Además podrán admitirse excepcionalmente, áreas de camping, picnic o acampadas, instalaciones deportivas al aire libre, residencia de ancianos o minusválidos y albergues, así como escuelas de Capacitación Agraria o de educación especial, siempre y cuando estén promovidas por la Administración y tengan el carácter de públicas; su ubicación requerirá un estudio detallado y no podrá existir otra edificación o instalación similar en un radio de 2.000 metros.

En fincas de superficie igual o superior a 15 Hectáreas, se podrá edificar un conjunto hotelero, con destino de turismo rural, con las siguientes condiciones:

- a) La finca estará retirada del Núcleo de San Bartolomé, a una distancia igual o superior a 1.500 metros

- b) La capacidad de edificación será de 800 metros cuadrados
- c) Número de apartamentos, diez
- d) Edificación de una sola planta y tipología rural
- e) Conformará un conjunto compacto. Nunca disperso.
- f) Llevará, necesariamente, una instalación deportiva común
- g) La finca ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad, con su cualidad de Indivisible.
- h) Los apartamentos tendrán un régimen de arrendamiento, y nunca de enajenación individualizada

5.- No se permiten otros usos que los aquí definidos.

## **Artículo 120.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AGRÍCOLA.**

1.- Se define como S.N.U. protegido Agrícola las superficies de terrenos clasificados en estas normas como S.N.U., superiores a 10 hectáreas continuas enclavadas en una finca, y definida en el actual Catastro para uso de labor intensiva o extensiva sin arbolado, o de pastizal sin arbolado, *siempre en seco*.

También se define con este tipo de protección a las superficies iguales o superiores a 1 hectárea, calificado por el actual Catastro con el uso de huerta o de cultivo en regadío.

(Se entiende como Catastro actual, el vigente en la fecha de Aprobación Inicial de este Plan General de Ordenación Urbanística)

2.- Las condiciones para la edificación de naves - almacén son:

A) Para la calificación de terrenos de agricultura de labor intensiva, extensiva o de pastizal

1º.- Que se requieran para albergar actividades vinculadas directamente a la finca en la que se enclave.

2º.- Superficie máxima de la edificación, 2.500 m<sup>2</sup>.(computando las actuales, en su caso), *conformando un solo edificio*.

3º.- Altura máxima de la edificación, 7 m hasta arranque de cubierta medidos desde el contacto del cerramiento con el terreno

4º.- Distancias a linderos:

25 metros mínimos a cada lindero lateral, de fondo, y al que da al frente de un camino rural público.

50 metros en el lindero frontal, cuando dé a carretera de cualquier categoría, computados desde la edificación al borde exterior más próximo de la calzada.

5º.- La terminación de sus paramentos será de pintura color blanco

B) Cuando se trate de terrenos calificados catastralmente como huertas o de cultivos en regadío

1º.- Que se acredite, mediante certificación catastral, que se trata de terreno de regadío con una superficie igual o superior a 1 hectárea

2º.- Superficie máxima de la edificación, 500 m<sup>2</sup> (computando las actuales, en su caso), *y se demuestre la necesidad de tal edificación, vinculada a la explotación de esa finca*

3º.- Altura máxima de la edificación, 7 m hasta arranque de cubierta medidos desde el contacto del cerramiento con el terreno.

4°.- Distancias a linderos:

25 metros mínimos a cada lindero lateral, de fondo, y al que da al frente de un camino rural.

50 metros en el lindero frontal, cuando dé a carretera de cualquier categoría, computados desde la edificación al borde exterior más próximo de la calzada.

5°.- La terminación de sus paramentos será de pintura color blanco

3.- Condiciones para la edificación de vivienda-alojamiento:

A) Para la calificación de terrenos de agricultura de labor intensiva, extensiva o de pastizal, *de secano*.

1°.- Que previamente este construida la nave-almacén y se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca.

2°.- No se permitirá más de una construcción residencial por parcela. La misma podrá tener como superficie máxima de edificación, 400 m<sup>2</sup>.

3°.- Diseño formal de estas edificaciones coherentes con el medio rural

4°.- Altura máxima de dos plantas

5°.- Separación a linderos de la finca:

- 25 metros a cada lindero lateral, de fondo y al que da frente -en su caso- a un camino rural

- 50 metros en el lindero frontal, cuando dé a carretera de cualquier categoría, computados desde la edificación al borde exterior más próximo de la calzada

B) Cuando se trate de terrenos calificados catastralmente como huertas o de cultivos en regadío

1°.- Que previamente este construida la nave-almacén, se justifique suficientemente la necesidad de vivir en la finca y se aporte certificación de la calificación de regadío de la finca en cuestión.- Superficie mínima de la finca: 1 hectárea

2°.- No se permitirá más de una construcción residencial por parcela. La misma podrá tener como superficie máxima de edificación, 150 m<sup>2</sup>.

3°.- Diseño formal de estas edificaciones coherentes con el medio rural. Paramentos exteriores con terminación en pintura blanca.

4°.- Altura máxima de dos plantas.

5º.- Separación a linderos de la finca:

- 25 metros a cada lindero lateral, de fondo y al que da frente -en su caso- a un camino rural público
- 50 metros en el lindero frontal, cuando dé a carretera de cualquier categoría, computados desde la edificación al borde exterior más próximo de la calzada

4.- No se autorizan otros usos edificatorios que los expresados anteriormente. Aunque, excepcionalmente, se puedan autorizar pequeños establos ganaderos siempre para las fincas situadas a más de 1.500 metros computados desde el núcleo de población y con una superficie detráida de la que se permite para cada caso de los descrito anteriormente.

**Artículo 121.- SUELO NO URBANIZABLE DE ALTO VALOR ECOLOGICO Y PAISAJÍSTICO.**

1.- Se trata de los terrenos del Suelo No Urbanizable caracterizados por contener un alto valor paisajístico o ecológico.

2.- Hasta tanto se redacten los correspondientes Planes Especiales de Protección, no se admiten edificaciones en el interior de los ámbitos definidos en estas Normas para los espacios catalogados.

3.- En el aspecto paisajístico, este Plan General de Ordenación Urbanística podrá demandar un estudio panorámico/paisajístico para cualquier edificación en las que exista una razonable sobre su impacto visual, llegándose a prohibir la misma si se demuestra el daño al paisaje.

4.-

a) Se protege, por su valor paisajístico, el área grafiada de la Sierra Cabello

b) Se protege, por su valor paisajístico, y por su legislación específica, 100 metros de la margen derecha, aguas abajo del Embalse del Sancho y de todos los márgenes del Embalse de San Bartolomé.

c) Se protege, por su interés etnológico, el área grafiada de la Romería (que será desarrollada a través del Plan Especial 01).

## **Artículo 122.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUTELAR URBANÍSTICA.**

1º.- Dado que la legislación urbanística permite la edificación de vivienda aislada, y otro tipo de edificación en el suelo no urbanizable, y al objeto de impedir edificaciones que se apoyen (o puedan resultar apoyadas) o se aprovechen indebidamente en la tensión urbanística que genera el territorio contiguo a cualquier tipo de núcleo urbano, deben evitarse edificaciones de cualquier tipo en el Suelo No Urbanizable contiguo a un núcleo urbano ya que se sirven de sus servicios (del inmediato núcleo urbano), con lo que estaría en disposición de formar un núcleo de población no deseable ni previsto en estas normas .

Igualmente por ser también generadoras de conflictos no previstos, tales como cruces de variantes no proyectados... etc, y teniendo en cuenta la necesidad de que, en otros casos, el territorio de futura ordenación urbana quede, en principio, libre de cualquier tipo de edificación.

Es por lo que se impone, desde estas normas, **la imposibilidad de la edificación** en los territorios que a continuación se definen, incluso a los que pretendan ampararse en el carácter excepcional de utilidad pública y/o interés social, así como el de la vivienda unifamiliar aislada regulados por los artículos 42 y 52 de la LOUA.

2º.- El ámbito de aplicación del Suelo No Urbanizable con este tipo de protección viene definido en la documentación gráfica y, en caso de dudas sobre su interpretación en un área paralela en 250 metros paralelos a los límites del núcleo urbano (suelo urbano más urbanizable). Para el caso del núcleo de Segunda Residencia, este área grafiada lo es con una distancia de 200 metros.

3º.- Cuando como consecuencia de tramas urbanas consolidadas o proyectadas mediante la planificación legalmente aprobada, resulten viales perimetrales (y variantes de circunvalación) a las mismas, SE IMPIDE DESDE ESTAS N.N.S.S. LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE COLINDANTE, QUE PRETENDA APOYARSE EN LOS CITADOS VIALES.

### **Artículo 123.- SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS SUPRAMUNICIPALES.**

Con carácter general, en el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Dentro de este apartado y como elementos o infraestructuras supramunicipales se proyectan y aparecen los siguientes:

- Los actuales, y futuros, tendidos de Energía Eléctrica, Telefonía, Televisión por cable, Repetidores de Radio y similares.
- Los tendidos intermunicipales de Agua Potable
- El Embalse del Sancho
- La futura Variante del Núcleo Urbano
- El Cementerio Municipal

Respecto al Uso Infraestructuras que es el que hace posible la prestación de los servicios básicos vinculados a la actividad, señalar que en este apartado se engloban, además de los tradicionales elementos integrantes de este Uso, las nuevas redes de Telecomunicaciones existentes o a proponer. En este sentido y en aras de evitar impactos visuales en cualquier clase de suelo, se dispone que se agruparán en los mínimos mástiles posibles a todos los operadores de telefonía móvil o televisión.

Para las restantes determinaciones sobre el Uso infraestructuras, nos remitimos a las determinaciones recogidas en la Título IV de las presente Normas de Urbanización.

Respecto a los dos restantes elementos mencionados, estos se regirán por sus legislaciones específicas.

En caso de que otros elementos o infraestructuras de este tipo, se proyecten en el territorio de San Bartolomé de la Torre y entren en contradicción con lo dispuesto en estas Normas, se someterán al arbitraje y posterior informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (COTU), cuyo ámbito competencial se encuentra debidamente regulado y tasado en el Decreto 193/03 que será de aplicación en supuestos como el referenciado, oídos los intereses públicos de la comunidad de San Bartolomé representada por su Ayuntamiento.



**Artículo 124.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA - EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTORICO.**

Cualquier delimitación propuesta para yacimientos en Suelo No Urbanizable pasará automáticamente a estar incluida en esta clase de suelo.

En el Régimen General de SNU, se deberá señalar que en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual “deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas”. “La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.

En el caso del SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico, habrá que diferenciar el régimen de protección en función del propio régimen jurídico asociado a los distintos yacimientos. En todo caso, la caracterización de estos suelos como SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos.

Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, se deberá señalar que cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo

desarrollado en el punto anterior.

Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones.

Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

SAN BARTOLOMÉ DE LA TORRE, OCTUBRE DE 2009

## ANEXO I

## **ANEXO I**

### **ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL**

#### **Artículo 1.- LICENCIAS DE OBRAS**

Las Obras de Urbanización definidas en el correspondiente Proyecto, no están sometidas al régimen general de licencias, ya que tiene su tramitación específica a través del Pleno Municipal -con su correspondiente periodo de información pública- y se ejecutan sobre terrenos municipales, de dominio y uso público y que serán cedidas gratuitamente para tal fin al Ayuntamiento.

Las demás obras de Edificación y Usos del Suelo, definidas en el Art. 1 del Rgtº de Disciplina Urbanística estarán sometidas a Licencia Municipal, con el procedimiento establecido en el Rgtº de Servicio de las Corporaciones Locales (Art. 9 y ss.)

Por tratarse de un procedimiento reglado, toda Resolución denegatoria deber ser motivada.

Los Proyectos de obras que se requieren para obtener la preceptiva licencia deberán ser formalizados y suscritos por técnico competente y visados por su Colegio Profesional correspondiente, el cual visará urbanísticamente el documento en base a lo dispuesto en el Art. 46 al 50 del Rgtº de Disciplina Urbanística.

No se podrá dar comienzo a las obras solicitadas sin el conocimiento expreso y conformado ante el Ayuntamiento, de los técnicos responsables de la Dirección Facultativa de las mismas.

Para la tramitación de solicitudes de Actividades incluidas en el Rgtº de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el procedimiento definido en los artículos 29 y siguientes del Dº 2414/1.961 y los artºs 4 y siguientes de la Orden de 15 de Marzo de 1.963 del Mº de la Gobernación, sobre Instrucción por la que se dictan normas para la aplicación del reglamento antes citado.

#### **Artículo 2.- ESTUDIOS DE DETALLE**

Con la finalidad de reajustar las tipologías de las edificaciones propuestas y su posible conversión en naves aisladas, o para reajustar las alturas por necesidades justificadas, se podrán redefinir los actuales volúmenes autorizados sin alterar la cuantía de éstos y sin sobrepasar los 8 metros de altura máxima, siempre que se actúe en el ámbito de una manzana completa y mediante un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 3.- USOS, OCUPACION DEL SUELO Y VOLUMETRIA.**

A los efectos de la definición tipológica de la edificación que haya de implantarse en cada una de las zonas, incluyendo los usos permitidos y prohibidos, el carácter de la construcción, la ocupación del suelo y las alineaciones, tamaño de parcela, altura y superficies máximas edificables; se estará a lo dispuesto en estas Ordenanzas para cada una de las zonas definidas en este Plan Parcial, las cuales se desarrollan en los apartados 4, 5, y 6 que siguen a continuación.

#### **Artículo 4.- MANZANAS INDUSTRIALES.**

#### 4.1.- Definición.

Se refiere al ámbito territorial así calificado en el plano de Zonificación de este Plan con las determinaciones definidas más adelante, respecto al uso, ocupación, altura, volumen etc, que ha de conformar a la edificación que se construya sobre cada parcela.

#### 4.2.- Usos permitidos.

El uso esencial para estas parcelas es el Industrial y el de Almacenamiento.

Se tolerarán todas las industrias, incluidas las molestas que están clasificadas como tales, solo y exclusivamente por producción de ruidos y vibraciones; así como los talleres de automóviles, camiones o maquinaria agrícola. En todo caso, mediante sus correspondientes medidas correctoras.

La referencia al tipo de industria ha de contemplarse en relación al Nomenclátor anejo a la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; bien directamente relacionadas o por homologación comprobada.

#### 4.3.- Usos prohibidos.

En estas manzanas, se prohíbe el uso de vivienda, el cultural, hostelero...etc, así como el de actividades molestas por producción de olores, polvo y gases; especialmente Vaquerías, Avicultura y demás almacenamiento de animales que provoque malos olores, transmisión de enfermedades infecto-contagiosas. Para su análisis, debe contemplarse la naturaleza de la actividad, la distancia a la población y las medidas correctoras; todas ellas impuestas en el RAMINP –Dº 2414/1.961, de 30 de Noviembre-

#### 4.4.- Carácter de la edificación.

Se han proyectado las manzanas con NAVES AGRUPADAS, necesitándose un Estudio de Detalle, con ámbito de una manzana completa, para permitirse un cambio de tipología. En el caso de que no se ocupe con la edificación la totalidad del solar, los patios privados resultantes quedarán ocultos, por la edificación cubierta, en todos sus lados.

#### 4.5.- Ocupación máxima.

La ocupación del suelo del solar, podrá ser de hasta el 100 % de su superficie, y siempre quedarán ocupados con la edificación los 10 primeros metros -en profundidad- paralelos a cada una de las alineaciones exteriores.

#### 4.6.- Agrupación y Segregación de Solares.

Los solares -denominados parcelas en la documentación gráfica- podrán agruparse, pero no dividirse las allí definidas, a no ser que sea para agruparse voluntariamente a alguna de las contiguas, debiéndose reflejar tal aceptación, de ambos propietarios colindantes, en la autorización que ha de solicitarse al Ayuntamiento, e inscribirse ambas en el Registro de la Propiedad, como fincas distintas a las de la parcelación original aprobada en el Plan Parcial. Esta posible operación de segregación y agrupación a cualquiera de las colindantes ha de hacerse en un

solo acto y mediante un solo documento público que así ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En cualquier otro caso, no se permite la operación de segregación de parcela que pueda producir definitivamente lotes residuales inferiores a la parcela mínima indivisible, que se ha establecido en 214 metros cuadrados.

#### 4.7.- Alineaciones de la Edificación.

Se entiende por alineaciones oficiales, los límites perimetrales que separan la superficie edificable definida en el plano de zonificación, y los espacios públicos colindantes.

Las alineaciones serán, obligatoriamente, respetadas en su contacto con los viales perimetrales; edificándose, total y continuamente, un mínimo de 10 metros desde cada alineación.

#### 4.8.- Altura máxima.

La máxima altura permitida en naves, será de 7 metros, medida ésta en el centro del frente de la nave y desde la rasante de la acera hasta la línea imaginaria que une los arranques de la cubierta o cerchas. En casos excepcionales, y siempre con la consiguiente justificación, se podrá superar esta altura hasta un máximo de 8 metros siempre que no se incremente el volumen y su licencia tendrá carácter discrecional por parte municipal.

La altura máxima ha de mantenerse como tal en toda la superficie de la parcela.

#### 4.9.- Volumen máximo.

Aunque el control edificable se hace mediante los metros cuadrados resultantes de cada parcela; el volumen máximo será el de la máxima ocupación de la parcela por la altura máxima autorizable.

#### 4.10.- Condiciones higiénicas y de seguridad.

Seguridad.- Las naves irán provistas de las medidas contra incendio definidas en la NBE - CPI - 96, dependiendo de su uso específico y el tipo de material a almacenar o manejar.

Residuos Gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenido en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1'50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado de una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 Kg por hora.

En cualquier caso los niveles aceptados de emisión serán determinados por el anexo del Decreto 833/1.975.

Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán, en peso, a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El Nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del Polígono sin estación depuradora, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de

perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias primas flotantes, sedimentales o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes pueden atentar, directa o indirectamente, el buen funcionamiento de las redes generales del alcantarillado.

El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5.

El efluente no tendrá, en ningún caso, temperatura superior a 30°, quedando obligados las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Ruidos.- Se permiten los ruidos siempre que no superen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela de la nave que se considere.

#### 4.11.- Condiciones Estéticas.

La disposición de volúmenes que configuran las manzanas han de tener un frente lo más unitario posible.

Las cubiertas serán de cualquier material idóneo, pero siempre, de color azul.

Los lienzos que conforman la fachada serán de color, predominantemente, blanco.

### **Artículo 5.- ZONAS DE EDIFICACION SOCIAL - COMERCIAL.**

#### 5.1.- Definición.

Comprenden las áreas así calificadas en el plano de zonificación del Plan Parcial.

#### 5.2.- Usos Permitidos.

Se permitirán todos los usos de tipo y servicio públicos, tales como los asistenciales, municipales, sanitarios, de reunión, de oficinas públicas, comercial, y hostelería en general.

Puede admitirse una sola vivienda destinada al personal adscrito al funcionamiento del conjunto industrial o de las propias instalaciones públicas del propio edificio.

#### 5.3.- Usos Prohibidos.

No se permite el uso industrial o de almacenes, ni el de vivienda que no cumpla con la vinculación al conjunto industrial definido en el Art. anterior.

#### 5.4.- Carácter de la edificación.

La agrupación de volúmenes edificatorios, es libre, con una altura máxima de DOS PLANTAS y 7 metros, medidos hasta el forjado que soportar la cubierta.

#### 5.5.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación del suelo por la edificación podrá llegar al 100% de la parcela, cuando se desarrolle en una planta, y con las limitaciones de superficie construida máxima que figura en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

#### 5.6.- Alineaciones exteriores de la edificación

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores, el diseño de la fachada es libre.

### **Artículo 6.- AREAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO Y DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

#### 6.1.- Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano de zonificación y usos pormenorizados del Plan Parcial.

#### 6.2.- Usos Permitidos.

En las áreas de espacios libres de uso público, no se permiten más que jardines, aparcamientos, y caseta de control de acceso general.

En áreas de equipamiento deportivo, se permiten todo tipo de instalaciones deportivas abiertas y las edificaciones complementarias para vestuarios.

#### 6.3.- Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.



**ANEXO II**

**FICHAS DE REMODELACION DE MANZANA**

**ANEXO III**

**FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION**

**ANEXO IV**

**FICHAS DE PLANES ESPECIALES**