



4

NORMATIVA

PUNTA UMBRÍA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL • SEPTIEMBRE 2009

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA

NORMATIVA.....	15
TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.....	15
Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.....	15
Artículo 1.2 Vigencia del documento.....	15
Artículo 1.3 Innovaciones al documento.....	15
Artículo 1.4 Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.....	16
Artículo 1.5 Interpretación del documento.....	17
Artículo 1.6 Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.....	18
Artículo 1.7 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.....	18
Artículo 1.8 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.....	20
Artículo 1.9 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.....	20
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	21
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	21
Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.....	21
Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.....	21
Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.....	21
Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.....	21
Artículo 2.5. Régimen del subsuelo.....	21
Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.....	22
Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.....	22
Artículo 2.6. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano Consolidado.....	22
Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado.....	22
Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.....	22
Artículo 2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Ordenado.....	22

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado.....	23
Artículo 2.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	23
Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.....	223
Artículo 2.11. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.....	23
Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.....	23
Artículo 2.12. De Carácter General.....	23
Artículo 2.13. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.....	23
Artículo 2.14. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.....	23
Artículo 2.15. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.....	24
Artículo 2.16. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.....	24
Artículo 2.17. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.....	24
TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	25
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	25
Artículo 3.1. Criterios Generales.....	25
Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.....	25
Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.....	25
Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.....	26
Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.....	26
Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.....	26
Artículo 3.5. Naturaleza.....	26
Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.....	26
Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.....	26

Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.....	26
Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.....	27
Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.....	27
Artículo 3.10. Reservas Municipales de Terrenos.....	27
Artículo 3.11. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.....	28
Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.....	28
Sección 1ª. Disposiciones Generales.....	28
Artículo 3.12. Criterios Generales.....	28
Artículo 3.13. Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.....	28
Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.....	29
Artículo 3.14. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.....	29
Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.....	29
Artículo 3.15. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.....	29
Artículo 3.16. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.....	29
Artículo 3.17. Edificabilidad y viviendas destinadas a algún régimen de protección pública por este Plan General.....	30
Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.....	30
Artículo 3.18. Criterios Generales.....	30
Artículo 3.19. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.....	30
Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.....	30
Artículo 3.20. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.....	30

Artículo 3.21. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.....	31
Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas...31	
Artículo 3.22. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.....	31

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.....	33
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	33
Artículo 4. 1. Definición y Clases.....	33
Artículo 4. 2. Sistemas generales y redes de carácter supramunicipal.....	33
Artículo 4. 3. Sistemas Generales y Sistemas Locales.....	33
Artículo 4. 4. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.....	33
Artículo 4. 5. Sistemas Generales de Interés Municipal.....	33
Artículo 4. 6. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.....	34
Artículo 4. 7. Desarrollo de los Sistemas Generales.....	34
Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.....	34
Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.....	34
Artículo 4. 8. Composición del Sistema General de Comunicaciones.....	34
Artículo 4. 9. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.....	34
Artículo 4. 10. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos de Carreteras municipales.....	35
Artículo 4. 11. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.....	35
Artículo 4. 12. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructura Portuarias.....	35
Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.....	35
Artículo 4. 13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.....	35
Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias.....	35
Artículo 4. 14. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.....	35
Artículo 4. 15. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.....	36
Artículo 4. 16. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.....	36

Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.....	36
Artículo 4. 17. Composición del Sistema General de Equipamientos. 36	
Artículo 4. 18. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.	36
Artículo 4. 19. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.	36
Artículo 4. 20. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.....	36
Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.....	37
Artículo 4. 21. Composición del Sistema General de Infraestructuras.37	
Artículo 4. 22. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.	37
Artículo 4. 23. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.....	37
Artículo 4. 24. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.	38
Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.	38
Sección 1ª. Generalidades	39
Artículo 4. 25. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.	38
Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.	39
Artículo 4. 26. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	39
Capítulo IV. Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal.	39
Artículo 4. 27. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.....	39
Artículo 4. 28. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.	39
TITULO V. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	41
Capítulo I. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.	41
Artículo 5.1. Carácter público del planeamiento.	41
Capítulo II. Información de las determinaciones de los planes a los administrados.....	41
Artículo 5.2. La información urbanística del Planeamiento.	41
Artículo 5.3. Consulta Directa.....	41

Artículo 5.4. Cédulas Urbanísticas.	41
Artículo 5.5. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.	42
Artículo 5.6. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.42	

TÍTULO VI. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO..... 43

Capítulo I. Disposiciones Generales.-	43
Artículo 6.1 Órganos Actuantes.	43
Artículo 6.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.	43
Artículo 6.3 Instrumentos de Actuación Urbanística.	43
Capítulo II. Instrumentos de ordenación.	43
Artículo 6.4 Definición y Clases.....	43
Artículo 6.5 Planes de ordenación Intermunicipal.....	43
Artículo 6.6 Planes de Sectorización.....	44
Artículo 6.7 Planes Parciales.	44
Artículo 6.8 Planes Especiales.....	44
Artículo 6.9 Estudio de Detalle.	45
Artículo 6.10 Normas Especiales de Protección.....	46
Artículo 6.11 Ordenanzas Especiales.	46
Capítulo III. Instrumentos de gestión.	46
Artículo 6.12 Definición y Clases.....	46
Artículo 6.13 Instrumentos de gestión sistemática.	46
Artículo 6.14 Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.	46
Artículo 6.15 Delimitación de Unidades de Ejecución.....	46
Artículo 6.16 Elección del Sistema de actuación.	47
Artículo 6.17 Sistema de compensación.	47
Artículo 6.18 Sistema de cooperación.	47
Artículo 6.19 Sistema de expropiación.	47
Artículo 6.20 Instrumentos de Gestión Asistemática.	47
Artículo 6.21 Expropiación forzosa.....	48
Artículo 6.22 Ocupación directa.	48
Artículo 6.23 Contribuciones especiales.....	48
Artículo 6.24 Transferencias de aprovechamiento urbanístico.	48
Artículo 6.25 Normalización de fincas.	48

Capítulo IV. Instrumentos de Ejecución.	49	Artículo 7.7. Licencias de Obras de Urbanización.	56
Artículo 6.26 Clases de Proyectos.	49	Artículo 7.8. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.	56
Artículo 6.27 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.	49	Artículo 7.9. Licencia de Obra Menor.	57
Artículo 6.28 Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.	49	Artículo 7.10. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.	57
Artículo 6.29 Contenido de los Proyectos de Urbanización.	49	Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.	57
Artículo 6.30 Aprobación de los Proyectos de Urbanización.	50	Artículo 7.11. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.	57
Artículo 6.31 Proyectos de Parcelación.	50	Artículo 7.12. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.	58
Artículo 6.32 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.	50	Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.	58
Artículo 6.33 Clases de obras de edificación y definición en proyectos.	51	Artículo 7.13. Licencia de Primera Utilización.	58
Artículo 6.34 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.	51	Artículo 7.14. Licencia de Apertura de Establecimientos.	59
Artículo 6.35 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.	52	Artículo 7.15. Licencia para la autorización de usos provisionales.	59
Artículo 6.36 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.	52	Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.	59
Artículo 6.37 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.	52	Artículo 7.16. Caducidad de las Licencias.	59
Artículo 6.38 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.	53	Artículo 7.17. Pérdida de Eficacia de las Licencias.	60
Artículo 6.39 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.	53	Artículo 7.18. Efectos de la Extinción de las Licencias.	60
Artículo 6.40 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.	53	Capítulo II. El Deber de Conservación.	60
TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.	55	Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.	60
Capítulo I. Licencias Urbanísticas.	55	Artículo 7.19. Obligaciones de Conservación.	60
Sección 1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.	55	Artículo 7.20. Contenido del Deber de Conservación.	60
Artículo 7.1. Actividades Sujetas a Licencia.	55	Artículo 7.21. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.	60
Artículo 7.2. Clases de Licencias Urbanísticas.	55	Artículo 7.22. Inspección Técnica de Edificios.	61
Sección 2ª. Licencia de Parcelación.	55	Artículo 7.23. Colaboración Municipal.	61
Artículo 7.3. Parcelación Urbanística.	55	Artículo 7.24. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.	61
Artículo 7.4. Licencia de Parcelación.	55	Sección 2ª: Conservación Específica del Patrimonio Protegido.	61
Sección 3ª. Licencia de Obras.	56	Artículo 7.25. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.	61
Artículo 7.5. Clases.	56	Artículo 7.26. Deber de Conservación de los Inmuebles Protegidos por el Planeamiento.	61
Artículo 7.6. Tramitación.	56	Sección 3ª: Declaración de Ruina.	62
		Artículo 7.27. Declaración de Ruina.	62
		Sección 4ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.	62

Artículo 7.28. Contenido del Deber de Conservación de Solares.	62	Artículo 8.26 Aparatos Elevadores.	72
Artículo 7.29. Destino Provisional de los Solares.	62	Subsección Quinta: Condiciones de Seguridad en los edificios.	
TITULO VIII. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....	63	73
Capítulo I. Disposiciones Generales.	63	Artículo 8.27 Definición.	73
Artículo 8.1 Aplicación.	63	Artículo 8.28 Aplicación.	73
Artículo 8.2 Tipos de Obras de Edificación.	63	Artículo 8.29 Accesos a las Edificaciones.	73
Artículo 8.3 Uso Global y Uso Pormenorizado.	64	Artículo 8.30 Visibilidad del Exterior.	73
Artículo 8.4 Uso Prohibido.	64	Artículo 8.31 Puerta de Acceso.	73
Artículo 8.5 Uso Público y Uso Privado.	64	Artículo 8.32 Circulación Interior.	73
Artículo 8.6 Tipos de Usos.	65	Artículo 8.33 Escaleras.	73
Capítulo II. Normas Básicas de Edificación.	66	Artículo 8.34 Rampas.	74
Artículo 8.7 Terminología y conceptos de aplicación en la definición de la edificación.	66	Artículo 8.35 Supresión de Barreras Arquitectónicas.	74
Artículo 8.8 Interpretación.	66	Artículo 8.36 Prevención de Incendios.	74
Artículo 8.9 Terminología de conceptos.	66	Artículo 8.37 Prevención contra el Rayo.	74
Subsección Primera: Dotación de Agua.	70	Artículo 8.38 Prevención de Seguridad.	74
Artículo 8.10 Dotación de Agua Potable.	70	Subsección Sexta: Condiciones Ambientales.	74
Artículo 8.11 Dotación de Agua Caliente.	71	Artículo 8.39 Definición.	74
Artículo 8.12 Energía Eléctrica.	71	Artículo 8.40 Aplicación.	74
Artículo 8.13 Gas Energético.	71	Artículo 8.41 Compatibilidad de Actividades.	74
Artículo 8.14 Combustibles líquidos.	71	Artículo 8.42 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica. .	74
Artículo 8.15 Combustibles Sólidos.	71	Artículo 8.43 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.	75
Artículo 8.16 Energías Alternativas.	71	Subsección Séptima: Condiciones de Estética.	75
Artículo 8.17 Cuartos de Calderas.	71	Artículo 8.44 Definición.	75
Artículo 8.18 Cuartos tendedores.	71	Artículo 8.45 Aplicación.	75
Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación.	71	Artículo 8.46 Armonización de las Construcciones con su Entorno. ...	75
Artículo 8.19 Telecomunicaciones.	71	Artículo 8.47 Protección de los Ambientes Urbanos.	75
Artículo 8.20 Radio y Televisión.	71	Artículo 8.48 Fachadas.	75
Artículo 8.21 Servicios Postales.	71	Artículo 8.49 Tratamiento de las Plantas Bajas.	75
Subsección Tercera: Servicios de Evacuación.	72	Artículo 8.50 Materiales de Fachada.	76
Artículo 8.22 Evacuación de Aguas Pluviales.	72	Artículo 8.51 Modificación de Fachadas.	76
Artículo 8.23 Evacuación de Aguas Residuales.	72	Artículo 8.52 Soportales.	76
Artículo 8.24 Evacuación de Humos.	72	Artículo 8.53 Plantas Bajas Porticadas.	76
Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort.	72	Artículo 8.54 Fachadas Ciegas.	76
Artículo 8.25 Instalaciones de Clima Artificial.	72	Artículo 8.55 Instalaciones en la Fachada.	76
		Artículo 8.56 Portadas y Escaparates.	76
		Artículo 8.57 Medianerías.	76

Artículo 8.58 Cerramientos.....	76
Artículo 8.59 Protección del Arbolado.....	77
Artículo 8.60 Consideración del Entorno.....	77
Capítulo III. Normas Básicas de los Usos.....	78
Sección 1ª: Condiciones Comunes a todos los usos.....	78
Artículo 8.61 Condiciones de los usos.....	78
Artículo 8.62 Usos en los Sótanos.....	78
Artículo 8.63 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.....	78
Artículo 8.64 Actividades Toleradas.....	78
Sección 2ª: Uso Residencial.....	78
Artículo 8.65 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.....	78
Artículo 8.66 Aplicación.....	79
Artículo 8.67 Relativas a las viviendas.....	79
Artículo 8.68 Programa de la Vivienda.....	79
Artículo 8.69 Altura de los Techos.....	79
Artículo 8.70 Dimensiones de los Huecos de Paso.....	79
Artículo 8.71 Accesos Comunes a las Viviendas.....	79
Artículo 8.72 Dotación de Aparcamientos.....	80
Sección 3ª: Uso Actividades Productivas.....	80
Artículo 8.73 Definición y Usos Pormenorizados.....	80
Artículo 8.74 Aplicación.....	81
Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General.....	81
Artículo 8.75 Aislamiento de las Construcciones.....	81
Artículo 8.76 Servicios de Aseo.....	81
Artículo 8.77 Circulación Interior.....	81
Artículo 8.78 Dotación de Aparcamientos.....	81
Artículo 8.79 Vertidos Industriales.....	82
Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.....	82
Artículo 8.80 Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.....	82
Artículo 8.81 Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.....	82
Artículo 8.82 Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.....	82

Subsección Tercera. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Servicios Avanzados.....	82
Artículo 8.83 Condiciones de los Servicios Avanzados.....	82
Artículo 8.84 Condiciones de los espacios destinados a Servicios Avanzados.....	82
Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios.....	83
Artículo 8.85 Definición y Usos Pormenorizados.....	83
Artículo 8.86 Aplicación.....	83
Subsección Primera. Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.....	83
Artículo 8.87 Dimensiones.....	83
Subsección Segunda. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.....	84
Artículo 8.88 Condiciones de Aplicación.....	84
Artículo 8.89 Aparcamientos.....	84
Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.....	84
Artículo 8.90 Dimensiones.....	84
Artículo 8.91 Escaleras.....	84
Artículo 8.92 Ascensores.....	84
Artículo 8.93 Altura Libre de Pisos.....	84
Artículo 8.94 Aseos.....	84
Artículo 8.95 Aparcamientos.....	84
Artículo 8.96 Ordenación de la Carga y Descarga.....	84
Artículo 8.97 Pasajes Comerciales.....	85
Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.....	85
Artículo 8.98 Escaleras.....	85
Artículo 8.99 Ascensores.....	85
Artículo 8.100 Altura Libre de Pisos.....	85
Artículo 8.101 Aseos.....	85
Artículo 8.102 Aparcamientos.....	85
Artículo 8.103 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.....	85
Subsección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.....	85
Artículo 8.104 Dotación de Aparcamiento.....	85
Artículo 8.105 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.....	86

Artículo 8.106 Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.	86
Artículo 8.107 Plaza de Aparcamiento.	86
Artículo 8.108 Aparcamientos en Espacios Libres.	86
Artículo 8.109 Acceso a los Garajes.	86
Artículo 8.110 Utilización de los Garajes.	87
Artículo 8.111 Aparcamientos en Superficie.	87
Subsección Sexta. Agrupaciones Terciarias.	87
Artículo 8.112 Agrupaciones Terciarias.	87
Subsección Séptima. Puntos de venta de carburantes.	87
Artículo 8.113 Condiciones de implantación.	87
Subsección Octava. Dotacional privado.	88
Artículo 8.114 Condiciones de Aplicación del uso dotacional privado.	88
Artículo 8.115 Dotación de aparcamientos del uso dotacional privado.	88
Sección 5ª. Uso Dotacional y Servicios Públicos.	88
Artículo 8.116 Definición y Usos Pormenorizados.	88
Artículo 8.117 Aplicación.	89
Artículo 8.118 Compatibilidad de Usos.	89
Artículo 8.119 Sustitución de Usos Dotacionales.	89
Artículo 8.120 Calificación de Servicios de Interés Público y Social.	89
Artículo 8.121 Condiciones de las Edificaciones.	89
Artículo 8.122 Plazas de Aparcamiento.	90
Sección 6ª. Uso Espacios Libres.	90
Artículo 8.123 Definición y Usos Pormenorizados.	90
Artículo 8.124 Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.	90
Artículo 8.125 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.	90
Artículo 8.126 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.	91
Sección 7ª. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.	91
Artículo 8.127 Definición y Usos Pormenorizados.	91
Artículo 8.128 Aplicación.	91
Subsección Primera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.	92
Artículo 8.129 Sendas Públicas para los Peatones.	92
Artículo 8.130 Jerarquización de la Red Viaria.	92

Artículo 8.131 Características Generales del Viario.	92
Artículo 8.132 Calles Compartidas.	92
Artículo 8.133 Vías para Bicicletas.	92
Artículo 8.134 Servicios del Automóvil.	92
Artículo 8.135 Espacio libre protección de viario.	93
Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores.	93
Artículo 8.136 Aplicación.	93
Artículo 8.137 Condiciones de Uso.	93
Artículo 8.138 Condiciones de Edificación.	93
Subsección Tercera: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.	93
Artículo 8.139 Desarrollo.	93
Artículo 8.140 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.	94
Sección 8ª: Uso Agropecuario.	94
Artículo 8.141 Definición y Regularización.	94

TÍTULO IX. LOS SISTEMAS LOCALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.	95
Artículo 9.1 La Red de Sistemas locales y sus Clases.	95
Artículo 9.2 Condiciones de Uso y Edificación.	95
Artículo 9.3 Programación.	95
Artículo 9.4 Titularidad y Régimen Urbanístico.	95
Artículo 9.5 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.	95

TÍTULO X. CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.	97
Artículo 10.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.	97
Capítulo II. La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.	97
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.	97
Artículo 10.2 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.	97

Artículo 10.3 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.	97
Artículo 10.4 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima. ..	97
Artículo 10.5 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.	98
Artículo 10.6 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.	98
Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.	98
Artículo 10.7 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.	98
Sección 3ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.	99
Artículo 10.8 Áreas de Reforma Interior.	99
Sección 4ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.	99
Artículo 10.9 Zonas.	99
Artículo 10.10 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.	99
Artículo 10.11 Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.	100
Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona de Casco. ...	100
Artículo 10.12 Parcelación.	100
Artículo 10.13 Uso.	100
Artículo 10.14 Edificabilidad.	100
Artículo 10.15 Número de plantas y su altura.	101
Artículo 10.16 Parcelas afectadas con diferentes números de plantas.	102
Artículo 10.17 Situación.	103
Artículo 10.18 Condiciones Higiénicas particulares.	103
Artículo 10.19 Condiciones Estéticas.	103
Subsección segunda. Condiciones Particulares de la zona de edificación adosada.	103
Artículo 10.20 Parcelación.	103
Artículo 10.21 Uso.	103
Artículo 10.22 Número de plantas y altura.	104
Artículo 10.23 Edificabilidad.	104
Artículo 10.24 Situación.	104
Artículo 10.25 Condiciones Higiénicas particulares.	104
Artículo 10.26 Condiciones Estéticas.	104

Subsección tercera. Condiciones Particulares de la zona de edificación en Bloque.	104
Artículo 10.27 Parcelación.	104
Artículo 10.28 Uso.	105
Artículo 10.29 Altura y número de plantas.	105
Artículo 10.30 Edificabilidad.	105
Artículo 10.31 Situación.	105
Artículo 10.32 Condiciones Higiénicas particulares.	105
Artículo 10.33 Condiciones Estéticas.	105
Subsección cuarta. Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín del Cerrito [CJ-1].	105
Artículo 10.34 Parcelación.	105
Artículo 10.35 Uso.	105
Artículo 10.36 Altura y número de plantas.	106
Artículo 10.37 Edificabilidad.	106
Artículo 10.38 Situación.	106
Artículo 10.39 Condiciones particulares.	107
Artículo 10.40 Condiciones Higiénicas y Estéticas.	107
Artículo 10.41 Condiciones especiales para las Parcelas Catastrales 03, 04, 05 Y 06 De La Manzana 14.673, Comprendida Entre Las Calles Jazmín, San Juan Bautista, Malvasia (Extremadura) Y Camelia.	107
Subsección quinta. Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín Avenida del Oceano [CJ-2].	107
Artículo 10.42 Parcelación.	107
Artículo 10.43 Uso.	107
Artículo 10.44 Altura y número de plantas.	108
Artículo 10.45 Edificabilidad.	108
Artículo 10.46 Situación.	108
Artículo 10.47 Condiciones particulares.	109
Artículo 10.48 Condiciones Higiénicas y Estéticas.	109
Artículo 10.49 Condiciones Particulares En La Parcela Sita En Avda. Del Océano Nº 2.	109
Subsección sexta. Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín Pinos del Mar [CJ-3].	109
Artículo 10.50 Parcelación.	109
Artículo 10.51 Uso.	109
Artículo 10.52 Altura y número de plantas.	109
Artículo 10.53 Edificabilidad.	109

Artículo 10.54 Situación.	110
Artículo 10.55 Condiciones particulares.	110
Artículo 10.56 Condiciones Higiénicas y Estéticas.	110
Subsección séptima. Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín Punta de los Ingleses (CJ4).	110
Artículo 10.57 Parcelación.	110
Artículo 10.58 Uso.	110
Artículo 10.59 Edificabilidad.	110
Artículo 10.60 Altura.	110
Artículo 10.61 Retranqueo.	110
Artículo 10.62 Ocupación bajo rasante.	110
Artículo 10.63 Diseño y composición de los edificios y la urbanización.	111
Subsección octava. Condiciones Particulares de la Zona Mantenimiento de la edificación.	111
Artículo 10.64 Condiciones Generales.	111
Subsección novena. Condiciones Particulares de la Zona Industrial.	111
Artículo 10.65 Parcelación.	111
Artículo 10.66 Uso.	111
Artículo 10.67 Altura y número de plantas.	111
Artículo 10.68 Edificabilidad.	112
Artículo 10.69 Situación.	112
Artículo 10.70 Condiciones estéticas.	112
Subsección décima. Condiciones Particulares de la zona de edificación comercial.	112
Artículo 10.71 Delimitación.	112
Artículo 10.72 Condiciones generales.	112
Artículo 10.73 Condiciones Particulares de Uso.	112
Subsección decimoprimera. Condiciones Particulares de la zona de edificación hotelera.	113
Artículo 10.74 Delimitación.	113
Artículo 10.75 Condiciones generales.	113
Subsección decimosegunda. Condiciones Particulares de la zona de dotacional privado.	113
Artículo 10.76 Edificabilidad y plazas de aparcamiento de los usos dotacionales privados.	113

Subsección decimotercera. Condiciones Particulares de las parcelas de gasolineras y estaciones de servicio.	114
Artículo 10.77 Definición y aplicación.	114
Artículo 10.78 Condiciones particulares de parcelación.	114
Artículo 10.79 Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.	114
Artículo 10.80 Condiciones particulares de estética.	114
Artículo 10.81 Condiciones particulares de Uso.	114
Subsección decimocuarta. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado (APUI).	115
Artículo 10.82 Condiciones generales.	115
Subsección decimoquinta. Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones.	115
Artículo 10.83 Delimitación y Subzonas.	115
Artículo 10.84 Condiciones Particulares y de Edificación.	115
Subsección decimosexta. Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras.	115
Artículo 10.85 Delimitación.	115
Artículo 10.86 Condiciones Particulares y de Edificación.	115
Subsección decimoséptima. Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres.	115
Artículo 10.87 Delimitación.	115
Artículo 10.88 Condiciones Particulares y de Edificación.	115
Artículo 10.89 Programación de las Áreas de Reforma Interior.	115
Artículo 10.90 Edificación de solares.	115
Capítulo III. La Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado.	116
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.	116
Artículo 10.91 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.	116
Artículo 10.92 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.	116
Artículo 10.93 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.	116
Artículo 10.94 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.	116
Artículo 10.95 Fichas de Determinaciones de las áreas de Suelo Urbano No Consolidado.	116

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.	116
Artículo 10.96 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.	116
Artículo 10.97 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.	117
Artículo 10.98 Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.	117
Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.	118
Artículo 10.99 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.	118
Artículo 10.100 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.	118
Artículo 10.101 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.	118
Artículo 10.102 Condiciones Generales Previas para la Edificación.	118
Artículo 10.103 Edificación Previa a la Condición de Solar.	118
Sección 4ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.	119
Artículo 10.104 Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.	119
Artículo 10.105 Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.	119
Capítulo IV. La Ordenación del Suelo Urbanizable.	119
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.	119
Artículo 10.106 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.	119
Artículo 10.107 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.	119
Artículo 10.108 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.	119
Artículo 10.109 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.	120
Artículo 10.110 Suelos urbanizables ordenados previstos por el presente Plan.	120
Artículo 10.111 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.	120
Artículo 10.112 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.	120

Artículo 10.113 Delimitación de las Áreas de Reparto.	120
Artículo 10.114 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.	120
Sección 2ª. Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado.	121
Artículo 10.115 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.	121
Sección 3ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo. .	121
Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.	121
Artículo 10.116 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.	121
Artículo 10.117 Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.	121
Artículo 10.118 Valor de las Determinaciones Particulares.	122
Artículo 10.119 Ejecución del Planeamiento.	122
Artículo 10.120 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.	122
Artículo 10.121 Requisitos para Poder Edificar.	122
Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales.	123
Artículo 10.122 Contenido de los Planes Parciales.	123
Artículo 10.123 Memoria del Plan Parcial.	123
Artículo 10.124 Plan de Etapas.	124
Artículo 10.125 Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.	124
Artículo 10.126 Información de las compañías suministradoras.	124
Artículo 10.127 Planos de Información del Plan Parcial.	124
Artículo 10.128 Planos de Ordenación del Plan Parcial.	125
Artículo 10.129 Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial.	125
Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.	125
Artículo 10.130 Proyectos de Urbanización.	125
Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales. .	126
Artículo 10.131 Criterios de Ordenación.	126
Artículo 10.132 Reservas de Suelo para Dotaciones.	126
Artículo 10.133 Parques y Jardines Públicos.	126
Artículo 10.134 Condiciones de Diseño de la Red Viaria.	126
Artículo 10.135 Condiciones de los Estacionamientos.	127

Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.....	127
Artículo 10.136 Condiciones de la Edificación.....	127
Artículo 10.137 Condiciones de Uso.	127
Artículo 10.138 Condiciones de Urbanización.	127
Sección 4ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado	127
Artículo 10.139 Programación de las actuaciones.....	127
Capítulo V. La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.	128
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	128
Artículo 10.140 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	128
Artículo 10.141 Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	128
Artículo 10.142 Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.....	128
Artículo 10.143 Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.....	128
Artículo 10.144 Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.	128
Artículo 10.145 Regulación de los suelos urbanizables no sectorizados hasta la aprobación del Plan de Sectorización.	128
Sección 2ª. Determinaciones de Ordenación no Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	129
Artículo 10.146 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado.	129
Capítulo VI. La Regulación del Suelo No Urbanizable.	129
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.....	129
Artículo 10.147 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.	129
Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.	129
Artículo 10.148 Ámbito de Aplicación.	129
Artículo 10.149 Definición de Núcleo Urbano.	129
Artículo 10.150 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.....	129

Subsección Primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones. .	130
Artículo 10.151 Parcelaciones Rústicas.	130
Artículo 10.152 Segregaciones de Fincas.	130
Artículo 10.153 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.	130
Subsección Segunda. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.....	131
Artículo 10.154 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.....	131
Subsección Tercera. Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.....	131
Artículo 10.155 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.	131
Artículo 10.156 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.....	131
Artículo 10.157 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.	131
Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica o por este Plan General.	132
Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.	132
Artículo 10.158 Zonificación.	132
Artículo 10.159 Ordenación del Suelo No Urbanizable De Especial Protección Del Dominio Público Marítimo Terrestre.	132
Artículo 10.160 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas.	132
Artículo 10.161 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias.	132
Artículo 10.162 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Marismas del Odiel.....	132
Artículo 10.163 Ordenación del Suelo No urbanizable de especial protección de la Laguna del Portil.	133
Artículo 10.164 Ordenación del Suelo No urbanizable de especial protección de los Enebrales.	133
Artículo 10.165 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Monte Común.....	133
Artículo 10.166 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Periurbano de la Norieta.....	134

Artículo 10.167 Ordenación del Suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación.	134
Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial.	134
Artículo 10.168 Zonificación.	134
Artículo 11.169 Ordenación del suelo no urbanizable de Zonas de Protección Ambiental por el POTLOH.	134
Artículo 10.170 Ordenación del Suelo no urbanizable de Lugares singulares de la red de espacios libres de carácter supramunicipal.	135
Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.	135
Artículo 10.171 Zonificación.	135
Artículo 10.172 Ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural.	135
Sección 4ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.	135
Artículo 10.173 Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.	135
Sección 5ª. Disposiciones generales.	135
Subsección Primera. Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones.	135
Artículo 10.174 Usos genéricos.	135
Artículo 10.175 Usos susceptibles de autorización.	136
Artículo 10.176 Edificaciones permitidas.	136
Subsección Segunda. Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural.	136
Artículo 10.177 Zonificación.	136
Artículo 10.178 Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.	136
Artículo 10.179 Ordenación pormenorizada del Suelo no Urbanizable de carácter natural terrenos limítrofes al núcleo del Rincón.	137
Artículo 10.180 Ordenación pormenorizada del Suelo no Urbanizable de carácter natural Dehesa de las Yeguas y Antiguo vertedero.	137
Sección 6ª: Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones.	137
Artículo 10.181 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria y acuícola.	138
Artículo 10.182 Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.	138

Artículo 10.183 Condiciones de la Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.	138
Artículo 10.184 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.	139
Artículo 10.185 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.	140
Artículo 10.186 Protección contra incendios forestales.	141
Artículo 10.187 Tratamiento paisajístico del Monte Público y zona de protección del paisaje del Monte Público.	141
Artículo 10.188 Tratamiento paisajístico de las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas o de interés público. ...	142

TÍTULO XI. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. 143

Sección Primera. La urbanización de los espacios viarios.	143
Artículo 11.1 Disposiciones generales.	143
Artículo 11.2 Dimensiones mínimas recomendadas para los viarios públicos de nueva creación.	143
Artículo 11.3 El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.	143
Artículo 11.4 El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.	144
Artículo 11.5 El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.	144
Artículo 11.6 El espacio reservado a la circulación de bicicletas.	144
Artículo 11.7 El espacio compartido. Viarios de coexistencia.	145
Artículo 11.8 La pavimentación de los viarios públicos.	145
Sección Segunda. El trazado del viario.	146
Artículo 11.9 El trazado en planta.	146
Artículo 11.10 El trazado en alzado.	146
Artículo 11.11 Las intersecciones giratorias.	146
Sección Tercera. La urbanización de los espacios libres.	147
Artículo 11.12 Condiciones generales.	147
Artículo 11.13 Criterios de urbanización.	147
Artículo 11.14 Condiciones de protección del arbolado y jardines.	148
Artículo 11.15 Sistema de riegos.	148
Artículo 11.16 Condiciones del suelo y las tierras.	148
Artículo 11.17 Plantación y siembra.	148
Artículo 11.18 Conservación de las superficies ajardinadas.	148

Sección Cuarta. Equipamiento y mobiliario urbano.	149	Artículo 12.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.	157
Artículo 11.19 Condiciones generales.....	149	Capítulo II. La ordenación estructural y pormenorizada en el municipio y su régimen de protección.....	158
Artículo 11.20 Condiciones de los juegos y zonas infantiles.....	149	Artículo 12.7 Elementos de valor que forman parte de la ordenación estructural.....	158
Artículo 11.21 Papeleras y bancos.....	149	Artículo 12.8 Régimen de licencias en los BIC, sus entornos y los elementos incoados.....	158
Sección Quinta. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos.....	149	Artículo 12.9 INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ZONA ARQUEOLÓGICA DE “EL EUCALIPTAL”.....	158
Artículo 11.22 El dimensionado y la conexión de las redes.....	149	Capítulo III. Normas de protección del Patrimonio Arqueológico.....	159
Artículo 11.23 Red de abastecimiento de agua potable.....	149	Artículo 12.10 Patrimonio Arqueológico. Definición.....	159
Artículo 11.24 Red de saneamiento.....	149	Artículo 12.11 Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Punta Umbría.....	159
Artículo 11.25 Alumbrado público.....	150	Artículo 12.12 Relación de Yacimientos arqueológicos del municipio de Punta Umbría.....	160
Artículo 11.26 Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.....	150	Artículo 12.13 Hallazgos Casuales.....	160
Artículo 11.27 Las redes de telecomunicaciones.....	151	Artículo 12.14 Yacimientos ubicados en suelo no urbanizable.....	160
Artículo 11.28 Red de riego.....	151	Artículo 12.15 Yacimientos ubicados en Suelo Urbanizable o Suelo Urbano no Consolidado.....	160
Artículo 11.29 Coordinación de los servicios urbanos básicos.....	151	Artículo 12.16 Yacimientos ubicados en Suelo Urbano Consolidado.....	160
Sección Sexta. La urbanización del área central de la ciudad.....	151	Artículo 12.17 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.....	161
Artículo 11.30 Aplicación.....	151	Artículo 12.18 Infracciones y Sanciones.....	161
Artículo 11.31 Directrices para la urbanización del área central.....	152	Capítulo IV. Normas de protección del patrimonio arquitectónico.....	161
Artículo 11.32 Actuaciones integrales de reurbanización.....	152	Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.....	161
Artículo 11.33 Adaptación de las infraestructuras.....	152	Artículo 12.19 Protección del Patrimonio Arquitectónico.....	161
Sección Séptima. Ejecución de las obras de urbanización.....	152	Artículo 12.20 Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.....	161
Artículo 11.34 Ejecución de las Obras de Urbanización.....	152	Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.....	161
Sección Octava. Anexos de características del viario.....	153	Artículo 12.21 Aplicación de las Normas de Protección.....	161
Artículo 11.35 Anexos de características del viario.....	153	Artículo 12.22 Niveles de Protección.....	163
TÍTULO XII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.....	157	Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.....	163
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	157	Artículo 12.23 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.....	163
Artículo 12.1 Contenido y Alcance.....	157	Artículo 12.24 Condiciones de Uso.....	163
Artículo 12.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.....	157	Artículo 12.25 Tipos de intervención sobre los edificios protegidos..	163
Artículo 12.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.....	157	Artículo 12.26 Condiciones de edificación.....	163
Artículo 12.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.....	157		
Artículo 12.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.....	157		

Artículo 12.27 Condiciones particulares de la edificación.	163
Sección 4ª: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos protegidos.	164
Artículo 12.28 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos protegidos.	164
Sección 5ª: Normas de Procedimiento.	164
Artículo 12.29 Régimen de licencias en los edificios protegidos.	164
Artículo 12.30 Ruina y demolición en edificios protegidos.	164
Artículo 12.31 Demoliciones o provocación de ruina.	164
Capítulo V. Normas de protección del espacio urbano.	165
Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.	165
Artículo 12.32 Instrumentos para proteger el paisaje urbano.	165
Artículo 12.33 Conservación de elementos visibles.	165
Sección 2ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.	165
Artículo 12.34 Publicidad exterior.	165
Sección 3ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.	166
Artículo 12.35 Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos.	166
TÍTULO XIII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.	167
Capítulo I. Protección del dominio público marítimo terrestre y de la zona de servidumbre.	167
Artículo 13.1 Determinación gráfica del dominio público y sus zonas de servidumbre e influencia.	167
Artículo 13.2 Regulación de la zona de dominio público marítimo terrestre.	167
Artículo 13.3 Regulación de la zona de servidumbre.	167
Capítulo II. Protección y adecuada utilización de la zona de influencia del litoral.	168
Artículo 13.4 Alcance de las determinaciones de protección.	168
Artículo 13.5 Ámbito de la aplicación de las normas contenidas en este título.	168
Artículo 13.6 Medidas para el control de los usos.	168
Artículo 13.7 Medidas para el control de la densidad.	168

Artículo 13.8 Medidas para garantizar el acceso a la ribera del mar.	168
Artículo 13.9 Medidas para la protección de los ecosistemas naturales.	168
Artículo 13.10 Medidas para la protección de la calidad de las aguas.	169
TÍTULO XIV. Otras medidas para la calidad ambiental.	171
Artículo 14.1 Emisiones de ruido y vibraciones:	171
Artículo 14.2 Zonificación acústica.	171
Artículo 14.3 Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.	171
Artículo 14.4 Aislamientos acústicos especiales en edificaciones. ...	172
Artículo 14.5 Ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales a efectos de la contaminación acústica.	172
Artículo 14.6 Seguimiento de la Zonificación Acústica.	172
Artículo 14.7 Zonificación lumínica.	172
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	175
PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.	175
SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.	175
TERCERA. EDIFICACIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PRESENTE PLAN.	175
CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.	176
QUINTA. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN Y LA EDIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN DESARROLLO.	176

NORMATIVA.

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Punta Umbría es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del PGOU, Adaptación de las Normas Subsidiarias de Punta Umbría.
2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:
 - a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.
 - b. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas, turísticas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.
 - c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.
 - d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.
 - e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.
 - f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.
 - g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.
 - h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de

especial protección; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:
 - a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
 - b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.
 - c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
 - d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.
 - e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.
 - f. Cataloga los elementos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
 - g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2 Vigencia del documento.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3 Innovaciones al documento.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.
3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
 - b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
 - c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
 - d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
 - e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
 - f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
 - g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.
4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.
5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:
 - a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.
 - b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.
 - c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
 - d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

- e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
- g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
- h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
- i. Las modificaciones como consecuencia de la formulación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4 Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
 - b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto

al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

- c. El plano de Estructura del Territorio, Término Municipal, a escala 1:10.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- d. El plano de Ordenación Pormenorizada en Suelo No Urbanizable ordenación completa, a escala 1:10.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable común y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
- e. El plano de Estructura de los Núcleos Urbanos, a escala 1:4.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, los usos globales, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, las áreas de suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- f. El plano de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
- g. El plano de Alineaciones del casco a escala 1:1000. El proceso de cambio de alineaciones que proviene del planeamiento anterior exige un ajuste de mayor detalle que se recoge en esta serie de planos. Las alineaciones de alineación que figuran en este plano prevalecerán sobre las dibujadas en el plano anterior donde exista contradicción.
- h. Plano de movilidad de los distintos núcleos a escala 1:4000. En estos planos se identifica la jerarquización de la red viaria, los aparcamientos, las calles peatonales, el transporte público y los carriles bicicletas. Las

propuestas de estos planos tiene carácter de recomendación para los proyectos y estudios de movilidad.

- i. Planos esquemas de las redes de infraestructuras a escala 1:10000 con las conexiones en alta y red principal para el servicio de los nuevos crecimientos.
- j. Se incorporan al Plan una memoria de justificación del cálculo del Aprovechamiento medio, un Programa de actuación.
- k. Fichas que detallan las condiciones de desarrollo de las unidades establecidas sobre las unidades de ejecución, sectores del suelo urbanizable, suelos urbanos consolidados y suelos de planeamiento incorporado las determinaciones contenidas en estas fichas vinculan el planeamiento de desarrollo que se redacte de acuerdo con lo indicado en esta normativa.
- l. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación del documento.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento.
3. Las Determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
4. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.
 - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y

escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, prevalecerá, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 4% con respecto a las mediciones del Plan.

e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a estas últimas en su aplicación a la realidad concreta.

f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciase conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

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

5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de

la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.6 Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Conforme a esa habilitación, el presente Plan General de Ordenación contienen determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.
4. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal en cualquiera de las clases de suelo, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

Artículo 1.7 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el plan, las categorías a

las que pertenece. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º En la clase de suelo urbano:

- a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 42.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que concurren las circunstancias de consolidación, nivel de urbanización o mantenimiento de usos exigidos por el art. 42.2.A de la LOUA.

2º En la clase de suelo urbanizable:

- a. Suelo urbanizable ordenado: es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada. El Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente con ordenación pormenorizada a su entrada en vigor y no han sido urbanizados en la actualidad.
- b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan
- c. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

3º En la clase de suelo no urbanizable:

- a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c. Suelo no urbanizable de carácter natural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01.

B. Los que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural. El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 y en el Plano de Estructura del núcleo urbano Plano nº 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Estructura del núcleo urbano Plano nº 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4.

E. La delimitación de las áreas y sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el Plano de Estructura del núcleo urbano Plano nº 3.1, 3.2 y 3.3

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores se establece en el Plano de Estructura del núcleo urbano Plano nº 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4. Las Áreas de Reparto se encuentran determinadas en las fichas de cálculo del aprovechamiento medio y en las fichas de determinaciones correspondientes a cada uno de los sectores. La descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en las fichas correspondientes de cálculo del aprovechamiento medio.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable no Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se precediese a su sectorización. Se contiene en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo VI del Título XI el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el Artículo 10.149 y Artículo 10.150.

K. Las que identifican los elementos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Plano nº 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4.

L. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso. Este régimen se contiene en el artículo Título XIV.

M. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el

Título XIV.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 1.8 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

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

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada Plano de Régimen del suelo y gestión Plano nº 4.1, 4.2 y 4.3, así como la definición de sus objetivos, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural, Plano nº 2 y nº 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4.

Artículo 1.9 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir

exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de directriz para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter, deberán entenderse como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación. Las soluciones concretas que sobre disposición de usos y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, podrán ser alteradas por éstos cuando se justifique que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en unidades APUI y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de directriz para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural.
2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

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

Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.
2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

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

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:
 - a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por este documento y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
 - b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
 - c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 2.5. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a los previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a los exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la

adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural que se autorizará por la norma de este Plan se imputará al cincuenta por ciento (50%).
4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad computable del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.
5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados o usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí mismo o por agrupación con el subsuelo de otros colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público.

Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Artículo 2.6. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Derechos:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de estas normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 50 letra F de la LOUA.
2. Deberes:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art.51.1.D. de la LOUA
3. Régimen del suelo:
 - a. El establecido en el art 56 de la LOUA.

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Derechos:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 50 letra E de la LOUA.
2. Deberes:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art.51.1.C. de la LOUA.
3. Régimen del suelo:
 - a. El establecido en el art 55 de la LOUA.

Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Derechos:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 50 letra D de la LOUA.
2. Deberes:
 - a. Los recogidos en el art. Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 51 letra C de la LOUA.

3. Régimen del suelo:
 - a. El establecido en el art 54 de la LOUA.

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Derechos:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 50 letra D de la LOUA.
2. Deberes:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 51 letra B de la LOUA.
3. Régimen del suelo:
 - a. El establecido en el art 53 de la LOUA.

Artículo 2.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Derechos:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 50 letra C de la LOUA.
2. Deberes:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
3. Régimen del suelo:
 - a. El establecido en el art 53 de la LOUA.

Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.11. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. Derechos:
 - a. Los recogidos en el art. Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.
 - b. Los establecidos en el art. 50 letra B de la LOUA.
2. Deberes:
 - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
3. Régimen del suelo:
 - a. Los establecidos en el art. 52 de la LOUA.

Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

Artículo 2.12. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevarán en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.
2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.13. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.14. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.
2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.15. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.
2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.16. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.17. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas protegidas.
2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.
3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
 - a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
 - b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
 - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
 - d. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción y en especial a los destinados a primera residencia de la población con rentas medias y bajas.
 - e. Garantizar la existencia de suelo clasificado para el desarrollo de la actividad turística en el municipio.
 - f. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:
 - a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
 - b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
 - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección u otros tipos de promoción a precio tasado.
 - d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
 - e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del presente Plan a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:
 - a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
 - b. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
 - c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos.
 - d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo

régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.
4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.
5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.
6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2. anterior.

Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

- a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
- b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:
 - a. El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:
 1. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
 2. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
 3. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
 4. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
 5. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
 6. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.
 - b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.
 - c. A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo que pueda destinarse a los destinos que posteriormente se enumeran no superará el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo. Los ingresos se destinarán a:
 - a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
 - c. La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.10. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a cualquier clase de suelo urbanizable.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:
 - a. Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
 - b. Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
 - c. Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:
 - a. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73 de la LOUA.
 - b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes

concordantes de la LOUA en favor del municipio.

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

Artículo 3.11. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.
2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosos o disconformes con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. La delimitación de las áreas podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.12. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.
3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.13. Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún régimen de protección serán:
 - a. Las Viviendas de Protección Oficial.
 - b. Las Viviendas de Protección Local.
2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales.
3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de sus propias Ordenanzas Municipales y que comporten al menos: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes.

Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

Artículo 3.14. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.
2. El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
3. El planeamiento de desarrollo deberá fijar los plazos para la ejecución de las viviendas sometidas a protección. La programación temporal de estas viviendas deberá razonarse en función de las necesidades existentes en el municipio.
4. Las viviendas sometidas a protección se procurará que ocupen manzanas independientes y en todo caso se localizarán en parcelas independientes de otro tipo de viviendas.
5. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en manzanas o parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.
6. Preferentemente la calificación de vivienda protegida se asignará a parcelas o manzanas localizadas en las proximidades de las redes de transporte, equipamientos y servicios terciarios.

Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 3.15. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener

determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

2. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda aplicarán las determinaciones previstas en el art. 10 de la LOUA.
3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en los artículos anteriores, en función del nivel de ordenación que establezcan.
4. Cuando el Plan de Sectorización establezca la ordenación pormenorizada especificará los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas sometidas algún régimen de protección pública que deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en las condiciones establecidas por la LOUA.

Artículo 3.16. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.
2. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el Artículo 3.14 anterior.
3. Los Planes Parciales o Especiales especificarán los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas sometidas algún régimen de protección pública que deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en las condiciones establecidas por la LOUA.
4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Artículo 3.17. Edificabilidad y viviendas destinadas a algún régimen de protección pública por este Plan General.

ÁREAS Y SECTORES	ER-VPO Total	Nº viv VPO	ER-Libre Total	Nº viv Libre	ER-Total	Nº viv total	Porcentaje ER-VPO/ER-Total
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
SUNC-3 Cuartel de la Guardia Civil	1.000	10	1.000	10	2.000	20	50%
*SUNC-R1 El Rincón	0	0	26.000	220	26.000	220	0%
*SUNC-R2 El Rincón, Norte	0	0	5.870	50	5.870	50	0%
SUELO URBANIZABLE							
SUO-1	75.909	760	0	0	75.909	760	100%
*SUO-2	0	0	39.000	250	39.000	250	0%
SUS-1 Pino Norte	38.220	364	40.768	364	78.988	728	48%
Total	115.129	1.134	112.638	894	227.767	2.028	51%

* Se acogen al segundo párrafo del artículo 10.1.A.b. por poseer una densidad menor de 15 viv/Ha y tener tipología unifamiliar, poco adecuada para el desarrollo de viviendas de protección. Se compensarán estas viviendas en el sector SUO-1 situado a la entrada del núcleo de Punta Umbría.

Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Artículo 3.18. Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.
2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:
 - a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
 - b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

- c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.
4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.
 5. El presente Plan establece una relación entre vivienda protegida y vivienda libre de 0,4444 y 1 respectivamente.

Artículo 3.19. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.
2. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

Artículo 3.20. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.
2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.21. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:
 - a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.
 - b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, sometiéndose, en este caso, al procedimiento específico establecido por la LOUA.
 - c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.
3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.
4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.
5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 3.22. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
 - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
 - a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
 - b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - d. Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 4. 1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
 - a. Sistema General de Comunicaciones.
 - b. Sistema General de Espacios Libres.
 - c. Sistema General de Vías Pecuarias.
 - d. Sistema General de Equipamientos.
 - e. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4. 2. Sistemas generales y redes de carácter supramunicipal.

1. Los sistemas generales municipales completan las redes de carácter supramunicipal establecidas por el POTLOH.
2. El presente documento establece las regulaciones exigidas por el POTLOH para la protección y desarrollo de las redes de carácter supramunicipal.
3. La red de espacios libres de carácter supramunicipal está compuesta por los siguientes espacios:
 - Los espacios naturales protegidos
 - Las playas
 - Las vías pecuarias
 - Los montes de dominio público forestal
 - Las zonas de dominio público hidráulico y marítimo terrestre
 - La Bota
 - Los Pinos
 - La Ría.

Artículo 4. 3. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente documento, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación

territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este documento y de conformidad con los siguientes criterios:
 - a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
 - b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
 - c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4. 4. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente documento.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente documento sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4. 5. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.
2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.
3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente documento, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 4. 6. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General no establece clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

Artículo 4. 7. Desarrollo de los Sistemas Generales.

- a. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente documento. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.
- b. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente documento, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.
- c. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras

Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Sección 1ª.Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 4. 8. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

- 1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.
- 2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:
 - a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
 - b. Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.
 - c. Infraestructuras portuarias.

Artículo 4. 9. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

- 1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Configuran estas vías:
 - Autovía A-497. Red intercomarcal. Vía de gran capacidad.
 - Carretera A-5050. Vía de la red complementaria.
 - Carretera A-5051. Vía de la red complementaria.
 - Carretera A-5052. Vía de la red complementaria.
 - Carretera A-5058. Vía de la red complementaria.
 - Carretera A-5059. Vía de la red complementaria.
 - Autovía A-5027 en fase de elaboración. Vía de la red complementaria.
 - Carretera de Las Moreras al Rincón. Red Provincial.
- 2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

	Zona de no edificación	Zona servidumbre legal
Vía de la red Básica e intercomarcal. Vía de gran capacidad	100 m	25 m
Vía de la red complementaria	25 m	8 m

Artículo 4. 10. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos de Carreteras municipales.

1. El subsistema de Tramos de Carreteras municipales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos. Los tramos incluidos en este grupo son:
 - Camino de acceso a la Dehesilla.
2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y Ley de Carreteras del Estado de acuerdo con la titularidad de la vía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.
3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

	Zona de no edificación	Zona servidumbre legal
Otras vías	25 m	8 m

Artículo 4. 11. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte. Las áreas son:
 - SGCM-1 Estación de autobuses.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la regulación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4. 12. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructura Portuarias.

1. El subsistema de Infraestructuras Portuarias está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios, a las embarcaciones y a las empresas del sector, así como a facilitar la localización de las actividades complementarias de las pesqueras y las náutico recreativas. Las áreas son:
 - SGCM-P1 Puerto de La Peguera
 - SGCM-P2 Dársena deportiva de la Peguera
 - SGCM-P3 Dársena deportiva. Muelle de las Canoas
 - SGCM-P4 Dársena deportiva Club náutico
 - SGCM-P5 Muelle de la Cofradía que en el desarrollo del Plan pasará a transformarse en un área de sistemas dotacionales.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley de Puertos de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2ª.Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4. 13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por las siguientes áreas:
 - SG-EL-1 Barrio Romano.
 - SG-EL-2 Entrada Avda. de Huelva.
3. Con carácter general se establece un estándar municipal de espacios libres de sistema general de 5,066 m²/hab.

Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias.

Artículo 4. 14. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales

en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 4. 15. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 4. 16. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4. 17. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:
 - a. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En el municipio tiene esta categoría el Polideportivo municipal Hernández Gil SG-EQ-3.
 - b. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
 1. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc. En el municipio tiene esta categoría el SG-EQ-2 Teatro Municipal y centro cívico.
 2. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles

territoriales y se atiende a los ciudadanos. En el municipio tiene esta categoría el SG-EQ-1 Ayuntamiento.

- d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos. Se prevé la ampliación de la instalación actual en el SG-EQ- 4.

Artículo 4. 18. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4. 19. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.
3. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
 - b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4. 20. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán

adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
 - b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
 - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
 4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4. 21. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético y las redes de regadío.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
 - a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
 - b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 4. 22. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente documento el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.
6. El núcleo del Rincón será objeto de la elaboración de un plan especial de infraestructuras que determine las actuaciones necesarias para asegurar el suministro a las áreas localizadas en este ámbito.

Artículo 4. 23. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo y del planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 4. 24. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente documento y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
 - c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.
4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.
5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por los pasillos de infraestructuras previstos en el POTLOH y recogidos en los planos correspondientes. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.
8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:
 - a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
 - b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
 - c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

Sección 1ª. Generalidades.

Artículo 4. 25. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en este Plan se localizan sobre suelos de titularidad municipal, no serán objeto de obtención y se incorporarán al desarrollo urbano de acuerdo con sus necesidades y, en su caso, al desarrollo de los sectores a los que estuvieran vinculados.
2. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por planes de sectorización como sistemas generales deberán pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.
3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.
4. La obtención de suelos de titularidad privada destinados a Sistemas Generales de Interés Municipal se realizará mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:
 - a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.
 - c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.
5. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.
6. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**Artículo 4. 26. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.
2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.
3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

Capítulo IV. Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal.**Artículo 4. 27. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.
2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4. 28. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.
2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TITULO V. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo I. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 5.1 Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.
2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA

Capítulo II. Información de las determinaciones de los planes a los administrados.

Artículo 5.2 La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.
2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a. Consulta directa del planeamiento.
 - b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 5.3 Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.
3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 5.4 Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:
 - a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
 - b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
 - c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
 - d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
 - e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
 - f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
 - g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
 - h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento.
 - i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.
3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.
5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.
6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.
7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 5.5 Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

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

Artículo 5.6 El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO VI. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.-

Artículo 6.1. Órganos Actuales.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Punta Umbría, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 6.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Punta Umbría, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 6.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

Capítulo II. Instrumentos de ordenación.

Artículo 6.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 - a. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.
 - b. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
 - c. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable no sectorizado.
 - d. Planes Especiales, que podrán ser:
 1. En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
 2. En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural o de Conservación de los recursos naturales.
 3. Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.
 - e. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.
 - f. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 - g. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.
3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 6.5. Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de

Punta Umbría y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.
3. El contenido de éstos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.
4. El presente Plan no prevé redacción de ningún Plan de Ordenación Intermunicipal, sin perjuicio de las previsiones que pudieran realizarse por Planes de Ordenación del Territorio u otros instrumentos de planificación supramunicipal.

Artículo 6.6. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.
2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.
3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 6.7. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Pormenorizada tiene mero carácter orientativo. El

Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 6.8. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.
2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Pormenorizada tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.
3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:
 - a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
 - b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
 - c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
 - d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

- e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
 - f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.
4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.
- Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.
- a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
 - 1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - 2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
 - 3. Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
 - 4. Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.
 - b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
 - 1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
 - 2. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- 3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
 - 4. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.
6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:
- a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
 - 1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - 2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.
 - b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.
7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.
8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 6.9. Estudio de Detalle.

- 1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:
 - a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.
 - b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás

espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

- c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.
 - d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.
 3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 6.10. Normas Especiales de Protección.

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

Artículo 6.11. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Capítulo III. Instrumentos de gestión.

Artículo 6.12. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.

Artículo 6.13. Instrumentos de gestión sistemática.

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

Artículo 6.14. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 6.15. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.
Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.
2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo

105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 6.16. Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.17. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.
3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura

pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 6.18. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.19. Sistema de expropiación.

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

Artículo 6.20. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.
2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
 - a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

- b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
- c. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
- 3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
 - a. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
 - b. La normalización de fincas.

Artículo 6.21. Expropiación forzosa.

- 1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.
- 2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
 - a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
 - b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
 - c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.
- 3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 6.22. Ocupación directa.

- 1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.
- 2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por

exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 6.23. Contribuciones especiales.

- 1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.
- 2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 6.24. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 6.25. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento

Capítulo IV. Instrumentos de Ejecución.

Artículo 6.26. Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.
 - a. De urbanización.
 - b. De parcelación.
 - c. De edificación.
 - d. De otras actuaciones urbanísticas.
 - e. De actividades e instalaciones.

Artículo 6.27. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.
5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 6.28. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.
2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.
3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 6.29. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán

reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

- b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.
- c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 6.30. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 6.31. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
 - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son

aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

- b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.
- e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 6.32. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En

cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 6.33. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a. Obras en los edificios.
 - b. Obras de demolición.
 - c. Obras de nueva edificación.
2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:
 - a. Demolición total.
 - b. Demolición parcial.
4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
 - a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
 - c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
 - d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 6.34. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que

justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
 - a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
3. Obras de acondicionamiento:
 - a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
 - d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
4. Obras de restauración:
 - a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
 - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
 - d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 - e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
 - f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la

documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

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

Artículo 6.35. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

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

Artículo 6.36. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

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

1. Obras de Reconstrucción:
 - a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
 - b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
 - c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.
2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
3. Obras de Ampliación:
 - a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
 - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta. En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 6.37. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

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

- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - j. Vertederos de residuos o escombros.
 - k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a. Vallados de obras y solares.
 - b. Sondeos de terrenos.
 - c. Apertura de zanjas y calas.
 - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
 - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 6.38. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 6.39. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 6.40. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

Capítulo I. Licencias Urbanísticas.

Sección 1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 7.1 Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
 - a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
 - b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
 - c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 7.2 Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c. De obra menor.
- d. De zanjas y calicatas.
- e. De otras actuaciones urbanísticas.
- f. De primera utilización.
- g. De apertura de establecimientos.

Sección 2ª. Licencia de Parcelación.

Artículo 7.3 Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.
Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.
2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
3. En el Suelo No Urbanizable no se considerará parcelación urbanística la segregación en dos o más lotes, tales que no permitan autorizar la construcción de una vivienda según las normas de la zona donde se ubique.

Artículo 7.4 Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.
4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3ª. Licencia de Obras.

Artículo 7.5 Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

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

Artículo 7.6 Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.
2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano, suponiendo éste período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

Artículo 7.7 Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 7.8 Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:
 - a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
 - d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
 - g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
 - i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
 - j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
 - k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - l. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.
4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.
5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 7.9 Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.
2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el listado de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.
3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:
 - a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
 - b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.

- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 7.10 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

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

Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 7.11 Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
 - B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a. Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
 - b. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.

- c. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - d. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - e. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - f. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - g. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a. Vallados de obras y solares.
 - b. Sondeos de terrenos.
 - c. Instalación de grúas.
 - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
 - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- D. Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 7.12 Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.
2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:
 - a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
 - b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.

- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua
- e. Longitud de la zanja en metros.

Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

Artículo 7.13 Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.
2. Están sujetas a licencia de primera utilización:
 - a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
 - b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.
 - b. Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
 - c. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - d. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - f. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - g. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

- h. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.
- 4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.
En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.
- 5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 7.14 Licencia de Apertura de Establecimientos.

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.
2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.
3. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificada o inocua, se aportará la siguiente documentación mínima:
 - a. Plano de situación sobre los Planos de Planeamiento oficial o sobre plano parcelario.
 - b. Plano del local a escala 1:50 acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.
 - c. Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas para la actividad a ejercer en el local, con expresión de la superficie de éste.
 - d. Solicitud del certificado de Sanidad.
 - e. Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.
 - f. Para locales de superficie mayor a 50 metros cuadrados en los que no se realicen obras, Certificado firmado por técnico competente justificando el

cumplimiento de las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación. y Reglamento de Espectáculos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

- g. Medidas y características de los rótulos a instalar en fachada.
- h. Solicitud de licencia de obra menor con copia del proyecto de acondicionamiento del local, en su caso.
- i. Fotocopia compulsada del Boletín de Enganche sellado por Industria o reconocimiento periódico para los cambios de titularidad.
- j. Memoria explicativa del sistema de ventilación y climatización a instalar con indicación de la potencia y tipo de aparato, plano de detalle de su ubicación y salidas a la vía pública indicando altura sobre el acerado y separación a los huecos laterales y colindantes.

Artículo 7.15 Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.

Artículo 7.16 Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:
 - a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.
 - b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.
 - c. Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.
 - d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres

- (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.
2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.
3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.
4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 7.17 Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 7.18 Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Capítulo II. El Deber de Conservación.

Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 7.19 Obligaciones de Conservación.

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

Artículo 7.20 Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

- a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 7.21 Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
 - a. En urbanizaciones:
El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

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

c. En carteles e instalación:

1. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 7.22 Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.
2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 7.23 Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 7.24 Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2ª: Conservación Específica del Patrimonio Protegido.**Artículo 7.25 Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.**

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente y lo indicado en el Título XIII de esta normativa.

Artículo 7.26 Deber de Conservación de los Inmuebles Protegidos por el Planeamiento.

1. La conservación de los inmuebles protegidos por este Plan se realizará de acuerdo con lo previsto en el Título XIII de esta normativa.
2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a

costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusiesen un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3ª: Declaración de Ruina.

Artículo 7.27 Declaración de Ruina.

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. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a. el edificio en 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 fundamentales.
 - c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse situación de fuera de ordenación.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. 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.

Sección 4ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 7.28 Contenido del Deber de Conservación de Solares.

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

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto

orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 7.29 Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Descanso y estancia de personas.
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d. Vallas publicitarias.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO VIII. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 8.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VI del Título undécimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 8.2. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
 - a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

- d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- B. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
 - a. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c. Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.
- C. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- D. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición,

mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 1. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 2. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 3. Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
 - d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la edificabilidad existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.
 3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 8.3. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso

dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:
 - a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
 - b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
 - a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 8.4. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
 - a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
 - b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 8.5. Uso Público y Uso Privado.

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

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

Uso Global	Uso pormenorizado	Tipos de usos pormenorizados
Residencial	Vivienda Unifamiliar	
	Vivienda Plurifamiliar	
Turístico	Residencia turística	Residencia turística unifamiliar Residencia turística Plurifamiliar
	Alojamiento hotelero	Hoteles Hoteles apartamentos Apartamentos turísticos
	Dotaciones y servicios turísticos	Ocio y esparcimiento Comercial
Terciario	Establecimientos hoteleros	Hoteles u hoteles apartamentos Hostales Pensiones Hoteles-apartamentos
	Actividades de ocio y espectáculos	Bares, restaurantes, discotecas
	Comercio	Local comercial <750 m2t venta Agrupación comercial 750-2000 m2t venta Gran superficie comercial >2000 m2t venta
	Oficinas	Servicios de la administración Oficinas privadas Despachos profesionales domiciliarios
	Dotacional privado	
	Garaje	
	Punto de ventas de carburante	
Actividades Productivas	Industrias	Talleres artesanales y pequeña industria Mantenimiento del automóvil Industria y almacenamiento en general
	Servicios avanzados	Tecnologías de la Información y las Comunicaciones Servicios empresariales cualificados Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes
	Dotaciones	Educativo Deportivo Servicios de interés público y social Servicios urbanos e infraestructuras
	Espacios libres	Plazas y jardines Parques Recinto ferial
	Viario	Vías rodadas Vías compartidas Vías peatonales Vías para bicicletas Zonas de protección de viario
	Centros de transporte	Estación de autobuses Centro de transporte de mercancías
	Puertos	Puerto pesquero Puerto deportivo

Artículo 8.6. Tipos de Usos.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.
3. El cuadro de usos establecidos por el presente Plan se relaciona en la tabla que figura en esta página:

Capítulo II. Normas Básicas de Edificación.

Artículo 8.7. Terminología y conceptos de aplicación en la definición de la edificación.

1. La terminología de conceptos contenida en este Capítulo es de obligada utilización en el desarrollo del Plan General de Punta Umbría.
2. La terminología de conceptos engloba, asimismo, al grafismo utilizado en los planos de Ordenación, constituyendo (este grafismo) un precepto jurídico de idéntico valor a los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se contempla en las carátulas de los planos correspondientes.

Artículo 8.8. Interpretación.

1. En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos ó el grafismo contenido en el presente Documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.
2. La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos ó grafismo como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen estos.

Artículo 8.9. Terminología de conceptos.

A.

- Alineación de la edificación.

Línea que establece la separación de la edificación de los límites de la parcela, pudiendo estar definida con carácter de obligatoria o de mínima.

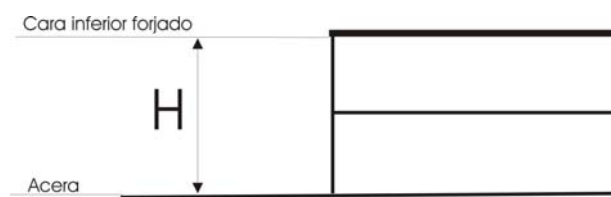
- Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que la Norma establece, siendo estas:

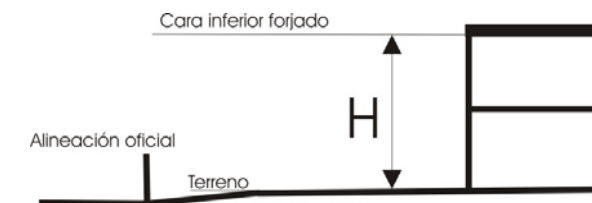
- * exteriores, que limitan la parcela edificable con los espacios exteriores a la misma, tales como vías, calles, plazas ó espacios públicos de uso y dominio público.
- * interiores, que limitan la parte de la parcela edificable con los espacios interiores, no edificables.

- Altura de la edificación.

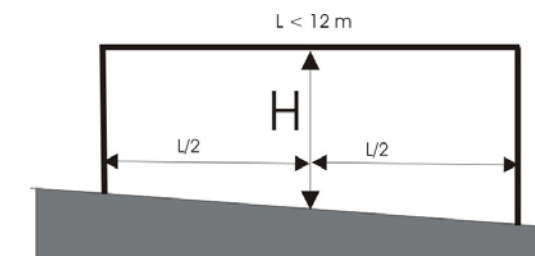
Es la distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada alineación oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. [Ilustración nº 1]



En los casos de edificaciones no situadas en la alineación oficial, es la distancia existente entre el terreno acabado en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta.



En el caso de que la rasante ó terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, cuando esta sea inferior a DOCE (12) m.; en caso contrario se dividirá esta en porciones iguales o inferiores a DOCE (12) metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.



- Altura libre de planta.

Es la distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta a la inferior del revestimiento del techo de la misma.

- Altura de planta.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura total de la edificación.

Es la existente entre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación hasta la cumbrera más alta del edificio, y ello siempre en la fachada o punto de esta más desfavorable.

- Ancho de calle.

Es la distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas. En los casos de que las alineaciones oficiales no sean paralelas, el ancho de calle se tomará por tramos de tres (3.-) mts. promediándose el total de las dimensiones obtenidas. El objeto de la medición será el total de la calle.

- Anchura de patios.

Distancia mínima existente entre dos paramentos enfrentados de un patio.

- Aprovechamiento de una parcela.
Capacidad de edificar que le otorga la Norma, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.

- Ático.
Última planta retranqueada de las alineaciones oficiales TRES (3,00) metros.

B.

- Bajos de un edificio.
Planta más cercana a la rasante o terreno acabado.

- Balcón.
Véase "Salientes"

C.

- Cerramiento de parcela.
Cerca situada sobre los linderos de la parcela.

- Coeficiente de edificabilidad.
Número que expresa la capacidad que tiene una unidad de superficie de suelo de ser edificada en la cuantía indicada.
En el presente documento se expresa en m^2/m^2 .

- Coeficiente de ocupación.
Porcentaje que expresa la capacidad de un terreno de ser ocupado por la edificación.

- Cota de un punto.
Distancia vertical existente entre el punto y el plano de altitud cero, ya sea este tomado con base topográfica o por convención.

- Cubierta.
Plano de construcción localizado por encima del último forjado de planta autorizado.

- Cubierta plana.
La cubierta esta formada por planos paralelos al suelo del último forjado de planta.

- Cubierta inclinada.
La cubierta está formada por faldones inclinados con pendientes no superiores a 30° medidos con relación al plano horizontal. Los faldones de cubierta tendrán una profundidad mínima de tres(3)m medidos ortogonalmente a la fachada de la que parten.

La cumbrera de las cubiertas inclinadas no sobrepasará, en ningún punto, la altura de 6 m. medidos desde el suelo del último piso autorizable proyectado.
El espacio resultante de la inclinación de los faldones se podrá utilizar para espacios habitables. Estos espacios habitables computan edificabilidad.
Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica curva en su color natural.

D.

- Distancia a linderos.
Véase "Separación a linderos".

- Dotación.
Espacio, parcela o edificación destinada a soportar un uso que, con carácter público o privado, resuelve una necesidad exigida por el Planeamiento, ya sea en disposiciones legales o por el contenido de la Norma.

E.

- Edificabilidad de una parcela.
El máximo de superficie construible que se permite por cada parcela.

- Edificios adosados o en hilera.
Aquella variante de edificaciones entre medianeras en la que existe una vivienda por cada parcela.

- Edificio aislado.
Aquel que no tiene contacto, a través de su fachadas, con otros edificios.

- Edificio de Uso Exclusivo.
Es aquel en el que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad, diferente de la residencial, comprendida dentro del mismo uso.

- Edificio entre medianeras.
Aquel que comparte con otras edificaciones, al menos dos de sus linderos opuestos.

- Edificios pareados.
Aquellos que comparten una medianera entre ellos, cumpliendo el conjunto las condiciones de edificio aislado.

- Equipamiento.
Ver " Dotación".

- Espacio libre de parcela.
Es la superficie de la parcela excluida de la edificación.

F.

- Fachada.

Superficie vertical de la edificación que separa a esta del exterior, pudiendo localizarse sobre la alineación oficial tanto exterior como interior o a la distancia que de estas, fije el planeamiento.

- Fondo de la edificación.

Distancia máxima existente entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

G.

- Garaje.

Edificio a parte de él destinado al estacionamiento de vehículos automóviles.

H.

- Hotel.

Edificio destinado al alojamiento temporal de las personas. Su clasificación dependerá en cada caso con su legislación específica. En ningún caso se considerará dentro de este concepto aquellos edificios destinados a la venta o alquiler de las partes que lo componen.

I.

- Infraestructura.

Conjunto de instalaciones, públicas o privadas, destinadas a suministrar y dotar técnicamente a las edificaciones. Para la Norma son Infraestructuras mínimas las que sirven para el suministro de agua y luz, las que resuelven los problemas de evacuación de aguas, ya sean estas residuales o pluviales y las redes viarias, estén destinadas al tráfico rodado o al peatonal, así como las canalizaciones telefónicas.

L.

- Linderos.

Líneas delimitadoras de un terreno respecto a las propiedades colindantes.

- Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación, pudiendo ser exterior e interior.

En el presente documento, las líneas de edificación exteriores coincidirán, obligatoriamente, con las señaladas en los planos de ordenación correspondientes. Las líneas de edificación interiores, podrán, como máximo, alcanzar la alineación oficial interior.

- Local.

Parte de un edificio que sin habérsele asignado un uso concreto mantiene una unidad espacial.

M.

- Manzana.

Superficie de terreno delimitada por todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores. Puede estar edificada o no.

- Medianera.

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O.

- Ocupación.

Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre el plano del terreno de la planta de mayor superficie de la edificación.

No contabilizan dentro de este concepto: los patios de parcela abiertos, las terrazas no cubiertas y los vuelos, aleros o cornisas.

P.

- Parcela.

Superficie de terreno deslindada como unidad predial.

- Patio.

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro son las fachadas interiores de los edificios.

- Patio abierto a fachada.

Patio que tiene uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a ella.

- Patio de manzana.

Patio en el que los límites interiores lo forman varios edificios incluidos dentro de una manzana, estando estos ajustados, o no, a las alineaciones interiores marcadas.

- Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, con las dimensiones y superficies exigidas por estas Normas.

- Parcela edificable.

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales, susceptible de ser edificada.

- Pieza habitable.

Aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos ó aparcamientos.

- Planta.

Parte horizontal de la edificación delimitada en su cara inferior por la solería y por arriba con la cara superior del forjado que forma su techo.

Cuando el techo sea inclinado, la cara superior se tomará en el punto de mayor altura del mismo.

- Planta baja.

Planta inferior del edificio, cuyo piso esta a nivel de la rasante o por encima de ella, sin que por debajo exista otra planta, salvo sótanos o semisótanos.

R.

- Rasante.

Línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas.

- Rasante oficial.

Son los perfiles de las vías, calles, plazas ó espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Siempre serán referidos al eje de la vía.

En los viales ejecutados, y siempre que no se indique lo contrario, la rasante oficial coincide con la existente.

- Retranqueo.

Es el ancho del terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, ó bien entre los restantes linderos de la parcela y la edificación.

S.

- Salientes.

Partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada de la misma. Se consideran estos salientes como vuelos cuando sobresalen, además de la alineación oficial, o bien invaden partes no edificables de la parcela.

a) Balcón: parte edificada que arranca desde el pavimento de la planta en la que se sitúa y se prolonga fuera del plano de fachada con acceso desde la misma. Su ancho en ningún caso superará lo indicado en las Ordenanzas Particulares de cada zona, con el límite de no ser superior al ancho del acerado colindante con el edificio, menos 0,20 m. En ningún caso estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

b) Cuerpo Cerrado: Balcón cerrado, al menos por dos de sus lados exteriores.

c) Terraza: espacio utilizable, cubierto o no, cuyas dimensiones ortogonales a fachada superan los 0,50 metros, con la limitación de que al parte saliente de la alineación oficial de fachada, no supere lo indicado para los balcones.

d) Vuelo: parte edificada, no utilizable, que sobresale del plano de fachada y siempre que en su extremo más alejado a la misma no tenga soportes verticales.

- Semisótano.

Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas en cada alineación oficial exterior.

- Separación entre edificios.

Distancia que separa los planos de fachada de dos construcciones cercanas.

- Separación a linderos.

Distancia existente entre la fachada de la edificación y el lindero de referencia mas próximo.

- Sótano.

Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas en cada alineación exterior.

- Superficie edificada.

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

Dentro de la superficie edificada contabilizarán todos los elementos contruidos de la edificación, ya sean sótanos, semisótanos, aprovechamientos bajo cubierta y elementos sobre ella.

Criterios para el cómputo de la superficie edificada a efectos de determinar la edificabilidad de una parcela.

1. Terraza cubierta y/o apergolada, cerrada por tres lados: contabiliza la totalidad de la superficie. Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados, cuando los paramentos que las limitan tengan un altura superior a 1,00 metro.
2. Terraza cubierta y/o apergolada, cerrada al menos por dos lados: contabiliza el 50% de la superficie.
3. Planta abierta, cubierta y/o apergolada: contabiliza el 50% de la superficie
4. Terraza no cubierta: no contabiliza superficie

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD

1. TERRAZA CUBIERTA Y CERRADA POR TRES LADOS



2. TERRAZA CUBIERTA Y ABIERTA POR AL MENOS DOS LADOS



3. PLANTA ABIERTA Y CUBIERTA



4. TERRAZA NO CUBIERTA; APERGOLADA O NO



- Superficie de parcela.
Dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos. En el caso de que sea diferente a la registral predominará, a los efectos urbanísticos, la menor de ellas.
En los casos de que el planeamiento establezca nuevos linderos, la superficie de la parcela será la comprendida entre las nuevas alineaciones.

- Superficie máxima edificable.
Es la máxima superficie a edificar que se permite en cada parcela. En su cómputo no se englobarán los sótanos y semisótanos realizados, de acuerdo con las definiciones que de los mismos se contienen en el presente documento.

- Superficie ocupada.
Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación.

- Superficie total edificada.
Es la resultante de la suma de todas las superficies edificadas de todas las plantas.

V.

- Volumen.
El resultado del producto de la superficie total edificada por:
* la altura de planta, en los casos en que así sea edificada.
* la altura hasta el arranque de la cercha que forme la cubierta, en los casos en que se emplee dicho elemento estructural.
No contabilizará el volumen realizado en los sótanos ni semisótanos.

- Volumetría.
Es el máximo de volumen permitido por cada unidad de superficie de parcela ó parcelas en su totalidad, según casos.

Subsección Primera: Dotación de Agua.

Artículo 8.10. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de acuerdo con la normativa de la empresa suministradora.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 8.11. Dotación de Agua Caliente.

1. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.
2. Las edificaciones contarán con paneles solares para la generación de agua caliente.
3. Los paneles solares quedarán integrados en el diseño del edificio mediante su disposición en los faldones de la cubierta, localizados en terrazas planas y ocultos con antepechos o mediante cualquier otro medio que impida la distorsión de la imagen del edificio y el paisaje urbano.

Artículo 8.12. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

Artículo 8.13. Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 8.14. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 8.15. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 8.16. Energías Alternativas.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades de agua caliente doméstica

y de servicio propias del edificio, siguiendo lo previsto por Código Técnico de la Edificación. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 8.17. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Artículo 8.18. Cuartos tendedores.

Las edificaciones residenciales contarán con un espacio de tendedero que quede oculto de vistas externas.

Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación.**Artículo 8.19. Telecomunicaciones.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

Artículo 8.20. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 8.21. Servicios Postales.

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

Subsección Tercera: Servicios de Evacuación.**Artículo 8.22. Evacuación de Aguas Pluviales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a la red de pluviales destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta el lugar donde existe red.
3. En ningún caso las aguas procedentes de la escorrentía de lluvia se conducirá a la red de aguas residuales excepto en las áreas urbanas en las que no exista o no se exija red separativa.

Artículo 8.23. Evacuación de Aguas Residuales.

1. El desagüe de las aguas residuales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a la red de aguas residuales destinado a recoger dicha clase de aguas. Cuando en la calle o área no exista red de aguas residuales éstas se conducirán a la red general de alcantarillado.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta el lugar donde existe red.
3. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.
4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

Artículo 8.24. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la evacuación de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
2. La evacuación de humos cumplirá lo previsto en el Código Técnico de la Edificación

Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort.**Artículo 8.25. Instalaciones de Clima Artificial.**

1. Las instalaciones cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas y viviendas no acogidas a régimen de protección deberán disponer de preinstalación de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor/frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En ningún caso serán autorizables sistemas de acondicionamiento que tengan sus instalaciones exteriores en fachada o queden vistas desde la calle. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 8.26. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los setecientos cincuenta (750) centímetros, entre cotas de piso o se destinen a viviendas plurifamiliares con tres o más plantas de altura dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

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

Subsección Quinta: Condiciones de Seguridad en los edificios.

Artículo 8.27. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 8.28. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Las instalaciones cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.

Artículo 8.29. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 8.30. Visibilidad del Exterior.

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

Artículo 8.31. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de la Edificación y en especial la seguridad en caso de incendio y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 8.32. Circulación Interior.

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

- a. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.
- b. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall, vestíbulos y acceso portal no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de doscientos veinte (220) cm.
- c. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- d. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- e. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 8.33. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado,

tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y al Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.34. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán las características de anchura, longitud máxima y pendiente, establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.35. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía en los supuestos contemplados en dicho decreto.

Artículo 8.36. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el Código Técnico de la Edificación y en especial la seguridad en caso de incendio, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 8.37. Prevención contra el Rayo.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra el rayo, establece el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.38. Prevención de Seguridad.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la seguridad de utilización establece el Código Técnico de la Edificación.

Subsección Sexta: Condiciones Ambientales.

Artículo 8.39. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de

radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 8.40. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.
3. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución y normativa sectorial aplicable.

Artículo 8.41. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
3. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
4. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 8.42. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que

afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 8.43. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

1. Las actividades susceptibles emitir gases, partículas y otros contaminantes deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita gases, partículas y otros contaminantes sin las medidas correctoras que compatibilicen su ubicación con el medio urbano y la proximidad de las personas.

Subsección Séptima: Condiciones de Estética.

Artículo 8.44. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 8.45. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 8.46. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y modificaciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 8.47. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio

existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

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

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

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

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Artículo 8.48. Fachadas.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones protegidas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
3. El color de las fachadas y tratamiento superficial será acorde con el entorno donde se localice. Se podrán utilizar otros colores o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.
4. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.

Artículo 8.49. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el

proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 8.50. Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, en sus características de aislamiento, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

Artículo 8.51. Modificación de Fachadas.

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

Artículo 8.52. Soportales.

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

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.
- d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 8.53. Plantas Bajas Porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona o

fuese el tipo característico de la calle y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 8.54. Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 8.55. Instalaciones en la Fachada.

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

Artículo 8.56. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 8.57. Medianerías.

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

Artículo 8.58. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial,

de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 8.59. Protección del Arbolado.

1. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
2. Los patios o espacios libres existente en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
6. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
7. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 8.60. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

Capítulo III. Normas Básicas de los Usos.**Sección 1ª. Condiciones Comunes a todos los usos.****Artículo 8.61. Condiciones de los usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 8.62. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
3. Usos complementarios, excluidos el alojamiento de personas, de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general.
4. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.
5. La construcción del subsuelo computará edificabilidad excepto cuando ésta se destine a los usos y cumpla las condiciones establecidas en el Artículo 2.5

Artículo 8.63. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 8.64. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos y urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras

adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Uso Residencial.**Artículo 8.65. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
 - b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
 - c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
3. Se permiten en general los siguientes usos:
 - a. Despachos profesionales, pequeñas oficinas, consultas médicas que no generen molestias o sean incompatibles con el uso de vivienda.
 - b. Talleres artesanales de superficie menor de quinientos (500) metros cuadrados.
 - c. Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.
 - d. Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Área Central, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.
 - e. Actividades de ocio y espectáculos tales como bares, cafeterías, restaurantes o similares.
 - f. Establecimientos hoteleros en cualquiera de los tipos pormenorizados.
4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 8.66. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- En las obras de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 8.67. Relativas a las viviendas.

- Toda vivienda dará, al menos con una estancia, a una fachada que dé a espacio público. Se entienden como estancias, los estares, comedores, dormitorios, etc.
- Los patios interiores de parcela serán de las dimensiones que se indican en la Normativa para las Viviendas de Protección Oficial. En ningún caso las dimensiones que se deban reservar para los patios interiores, podrán ser reducidas por vuelos, galerías, aleros, etc., que sobresalgan de las fachadas del patio.
- Todas las estancias y cocinas tendrán ventilación directa a espacio público o patio interior de parcela.
- Los cuartos de baño y aseos, podrán ventilar por medio de conductos de aireación forzada o patios interiores de luces con las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación.
- Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso a un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
- Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 8.68. Programa de la Vivienda.

- La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
- Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220)

centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas en los sectores de suelo urbanizable sectorizado y un 30% del número de viviendas en las Áreas de suelo urbano.

- Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.
- Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 8.69. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 8.70. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de al menos una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 8.71. Accesos Comunes a las Viviendas.

- En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.
- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 8.72. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de latitud. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva.
2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.
3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.
4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 3ª. Uso Actividades Productivas.

Artículo 8.73. Definición y Usos Pormenorizados.

El uso de actividades productivas es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas y técnicas basados en la investigación, el desarrollo y la innovación.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. El uso pormenorizado industrial comprende los siguientes usos:
 - A. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Punta Umbría:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

- b. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
 - c. Instalaciones peligrosas o nocivas para la población.
 - B. Industria y almacenamiento localizadas en los sectores y áreas industriales determinadas por el Plan:
 - a. Talleres de géneros de punto y textiles.
 - b. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
 - c. Lavanderías.
 - d. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
 - e. Almacenes de abonos y piensos.
 - f. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
 - g. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
 - h. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.
 - i. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
 - j. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
 - C. Talleres artesanales y pequeña industria.
 - a. Talleres de reparaciones eléctricas.
 - b. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles
 - c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
 - d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
 - D. Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - a. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 - b. Lavado y engrase de vehículos a motor.
2. Uso pormenorizado Actividades Avanzadas.

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en el empleo de nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo, aplicación y producción de sistemas informáticos, audiovisuales

y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos:

- A. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes:
 1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
 2. Reproducción de soportes de grabación.
 3. Desarrollo informáticos.
 4. Radiodifusión y telecomunicaciones.
 5. Desarrollo de la transmisión por cable.
 6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- B. Servicios empresariales, que incluye las actividades siguientes
 1. Actividades relacionadas con bases de datos.
 2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
 3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
 4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos
 5. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
 7. Asesorías y consultorías a las empresas.
 8. Servicios y oficinas en general.
- C. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes que incluye las actividades siguientes
 1. Centros de investigación.
 2. Centros de información, documentación y asesoría.
 3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
 5. Actividades artísticas o de gestión cultural.
 6. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

Artículo 8.74. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso productivo serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General.

Artículo 8.75. Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 8.76. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 8.77. Circulación Interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

Artículo 8.78. Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 8.79. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por la normativa vigente sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Artículo 8.80. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 8.81. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona oblique a una de menor superficie.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 8.82. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona oblique a una menor superficie.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Servicios Avanzados.

Artículo 8.83. Condiciones de los Servicios Avanzados.

Esta clase de uso podrá acogerse a las condiciones generales establecidas para el uso pormenorizado industrial o para las condiciones establecidas para el uso pormenorizado oficinas. En las áreas de uso global residencial, si la ordenanza de zona lo permitiera, los usos de servicios avanzados cumplirán las condiciones generales del uso pormenorizado oficina. En las áreas de uso global industrial se acogerán a las características del uso pormenorizado industrial o del uso pormenorizado oficinas de acuerdo con lo previsto en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 8.84. Condiciones de los espacios destinados a Servicios Avanzados.

1. Las condiciones que han de reunir, serán las indicadas en los apartados siguientes:
 - a. La altura libre de planta, en edificios de Uso exclusivo será de tres (3) m., en los restantes la indicada en la normativa particular de cada zona, pero nunca inferior a los dos metros con sesenta (2,6) m.
 - b. Las oficinas deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) m2, un retrete y un lavabo; para cada doscientos (200) m2 adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.
2. Los despachos profesionales domésticos, cumplirán con las condiciones señaladas en la vivienda en la que se desarrollen.

Sección 4ª. Uso Centros y Servicios Terciarios.

Artículo 8.85. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.
2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - B. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.
 - b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales y su superficie no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación.
 - c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta
 - d. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:
 - Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
 - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

- D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina(industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.
- E. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:
 - a. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
 - b. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 8.86. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección Primera. Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 8.87. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 8.88. Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 8.89. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local o por cada tres (3) localidades si resultase número mayor.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 8.90. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 8.91. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 8.92. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 8.93. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 8.94. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.150 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 8.95. Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial y agrupación comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 8.96. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 8.97. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.**Artículo 8.98. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 8.99. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 8.100. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 8.101. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 8.102. Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados.

Artículo 8.103. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.**Artículo 8.104. Dotación de Aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su

singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m² así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías principales, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 8.105. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
 - b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.106. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

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

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

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 8.107. Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230)

centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 8.108. Aparcamientos en Espacios Libres.

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

Artículo 8.109. Acceso a los Garajes.

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro del eje de otro acceso de garaje.
 - d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.
4. En cualquier caso estas instalaciones cumplirán lo exigido por el Código Técnico de Edificación.

Artículo 8.110. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 8.111. Aparcamientos en Superficie.

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

Subsección Sexta. Agrupaciones Terciarias.

Artículo 8.112. Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:
 - Hospedaje.
 - Comercio en todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas.
2. La autorización de las agrupaciones terciarias en suelo urbano requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.
 - b. El edificio o los edificios no podrán superar la edificabilidad de 0,75 m²t/m²s y las condiciones de altura y ocupación no podrán superar las establecidas en la zona en que se sitúan.
 - c. Establecerán como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada 30 m² de edificabilidad.
 - d. Se redactará un estudio de detalle que defina la ordenación de volúmenes.

Subsección Séptima. Puntos de venta de carburantes.

Artículo 8.113. Condiciones de implantación.

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal establecido y con cláusula expresa de rescate.
3. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones:
 - a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
 - b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - c. Adecuación al entorno urbano.
 - d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
 - e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto mas desfavorable.
 - f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
 - g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
 - h. Ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciseis (16) metros.
4. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

5. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

6. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

Subsección Octava. Dotacional privado.

Artículo 8.114. Condiciones de Aplicación del uso dotacional privado.

1. Las actividades que se integran en este grupo son:
 - a. Docente Privado. Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc... de carácter privado.
 - b. Sanitario Privado. Comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como clínicas, centros de salud, centros de estética etc., de carácter privado.
 - c. Deportivo Privado. Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) de carácter privado.
 - d. Asistencial Privado. Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles) de carácter privado.
 - e. Otras dotaciones. Comprende aquellos espacios y construcciones destinados a usos de ocio y esparcimiento como centros recreativos, parques acuáticos u otros pendientes de especificar de carácter privado.
2. La edificabilidad máxima de parcela será 0,5 m²/m²t o la que resulte de aplicación de las Normas de zona y de las fichas de planeamiento.
3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación.

Artículo 8.115. Dotación de aparcamientos del uso dotacional privado.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación. Cuando las plazas superen el número de 20 plazas, al menos el 50% de las plazas se localizarán bajo rasante.

Sección 5ª. Uso Dotacional y Servicios Públicos.

Artículo 8.116. Definición y Usos Pormenorizados.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.
2. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
3. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - a. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - b. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - c. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
 - d. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - e. Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - f. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- g. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
- h. Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, ...etc. excluyéndose el uso hotelero.
- 4. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
- 5. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.
- 6. Dotaciones especiales mediante el que se proporciona instalaciones de residencia especiales como: asilos, centro de ancianos, albergues, residencia de tiempo libre bajos el control de la Administración.

Artículo 8.117. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.
5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 8.118. Compatibilidad de Usos.

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

Artículo 8.119. Sustitución de Usos Dotacionales.

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Pormenorizada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

Artículo 8.120. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 8.121. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.
2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.
3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
5. En parcelas incluidas en el área central se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la

establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$, con una ocupación máxima de parcela del 60% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.
7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.
8. El Ayuntamiento de Punta Umbría podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 8.122. Plazas de Aparcamiento.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección 6ª. Uso Espacios Libres.

Artículo 8.123. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A. Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
 - B. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.
 - C. Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con

actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

- D. Parques suburbanos: son espacios libres en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos, la mejora de la integración espacio natural-espacio urbano y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo. Las condiciones de ordenación de estos espacios quedarán definidas en los planes especiales previstos y en todo caso con el sometimiento a lo determinado por el POTLOH.

Artículo 8.124. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como **EL-PL**, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.
2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 8.125. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques, identificados en el Plano de Ordenación Completa son:
 - SG-EL-1 Avda. Ciudad de Huelva.
 - SG-EL-2 Barrio Romano
 - Parque SAPU 3-4
 - Parque Avda de Huelva-Mar de Leva
 - Parque Arqueológico de la Peguera
 - Parque Ría Norte.
 - Parque El Portil Este
2. Estas zonas en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico, natural o cultural de su soporte territorial. En el caso de los parques Arqueológico de La Peguera, Parque Ría Norte y SGEL-4 El Portil se redactarán Planes especiales para su ordenación y protección de los elementos naturales y culturales relevantes en sus respectivos ámbitos.

3. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza o descripción de los valores culturales en su caso, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:
 - a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los quince (150) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.
 - b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
 - d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.
3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 8.126. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.

1. La disposición de esta área coincide con el ámbito localizado al norte del SG-EL-2 está prevista para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.
2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.
3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social y aparcamientos.
4. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para ésta zona.

5. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

Sección 7ª. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 8.127. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
 - b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.
 - c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 8.128. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección Primera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 8.129. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.
3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía

Artículo 8.130. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- a. Red viaria interurbana son Carreteras o autovías. Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
- b. Red viaria urbana básica son Vías primarias. Son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.
- c. Distribuidores zonales son Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.
- d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades, destacan en este grupo carreteras locales y los distribuidores zonales..

Artículo 8.131. Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. Las márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.
3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en estas Normas.

Artículo 8.132. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales de baja densidad, áreas turísticas y los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 8.133. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.
2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
 - a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.
 - b. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
 - c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 8.134. Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:
 - a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
 - b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
 - c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.
4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.
5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.
6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.
7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:
 - a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.
 - b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:
 - Conveniencia y necesidad de la instalación.
 - Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, etc; u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
 - Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
 - Adecuación al entorno urbano.

Artículo 8.135. Espacio libre protección de viario.

Está formado por los espacios así contemplados en los planos de Ordenación completa de las distintas áreas urbanas del término municipal. Estos espacios tienen la consideración de franjas de reserva del viario de las mencionadas en el artículo anterior, que deberán ajardinarse hasta tanto sean necesarias para las vías de tráfico rodadas. En estas zonas podrán localizarse aparcamientos públicos.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores.

Artículo 8.136. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 8.137. Condiciones de Uso.

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Artículo 8.138. Condiciones de Edificación.

Las estaciones de autobús y centro de transporte de mercancías desarrollarán con carácter previo a la concesión de licencia de edificación un Plan Especial que analice y resuelva los siguientes aspectos.

- a. Incidencia sobre el tráfico de la red urbana por accesos y salidas de la instalación, habrá de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior
- b. Necesidades funcionales de usos complementarios y edificación necesaria para ser desarrollados. En ningún caso esta edificabilidad podrá superar 1 m²/m²s. Se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.
- c. Contará con un estudio de las necesidades de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de la actividad. La dotación mínima será de 1 plaza para vehículo ligero por cada 50 m² construidos y además las plazas de vehículos pesados o autobuses necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.
- d. Incidencia sobre el paisaje urbano. Se estudiará y justificará la altura máxima de la instalación que en ningún caso podrá superar en más de una planta la de la zona donde se localice.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 8.139. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier

proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
3. Las parcelas destinadas a infraestructuras básicas podrán destinarse a usos dotacionales previo informe técnico que justifique su innecesidad.

Artículo 8.140. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Sección 8ª. Uso Agropecuario.

Artículo 8.141. Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Undécimo de estas Normas.

TÍTULO IX. LOS SISTEMAS LOCALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 9.1 La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Punta Umbría será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados dotacional, espacios libres, viario, centros de transportes y servicios públicos de infraestructuras urbanas básicas, cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 9.2 Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes del sistema cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.
3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:
 - La ocupación máxima de la parcela será del 60%.
 - La altura de la edificación no superará las 3 plantas de altura.

Artículo 9.3 Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberán llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 9.4 Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 9.5 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Punta Umbría o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:
 - a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
 - b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

TÍTULO X. CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 10.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable.
2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

Capítulo II. La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 10.2 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 10.3 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
4. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 10.4 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:
 - a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible

edificación por cada 10.000 M² de superficie de cada una de las áreas en las que se divide el suelo urbano consolidado.

- b. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último y en ningún caso superar 100 viv/ha de acuerdo con lo previsto en el art 17.5 de la LOUA.

Artículo 10.5 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:
 - a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación la cantidad máxima de metros cuadrados construidos que podrán edificarse por cada metro cuadrado de superficie de las áreas en las que se divide el suelo urbano consolidado.
 - b. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último y en ningún caso superar 1,3 m²t/m²s de acuerdo con lo previsto en el art 17.5 de la LOUA.

Artículo 10.6 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en los apartados anteriores se recogen en el siguiente cuadro.

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t / m²s)	DENSIDAD (viv / Ha)
SUC	1	Residencial	633.683	0,2614	17,92
SUC	2	Residencial	60.293	1,378	84
SUC	3	Residencial	33.990	0,1963	15
SUC	4	Residencial	51.436	0,4326	25,62
SUC	5	Residencial	372.768	1,7886	141,32

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t / m²s)	DENSIDAD (viv / Ha)
SUC	6	Residencial	83.549	1,2133	70
SUC	7	Residencial	108.387	0,228	17,78
SUC	8	Residencial	670.684	0,505	21,60
SUC	9	Residencial	99.449	1,49	129,61
SUC	10	Residencial	50.817	0,994	79
SUC	11	Residencial	66.000	0,5432	37,72
SUC	12	Residencial	13.443	0,8905	91
SUC	13	Industrial	41.937	0,6278	-
SUC	14	Industrial	53.326	0,5664	-
SUC	15	Residencial	221.014	0,31	8,52
SUC	16	Turístico	481.927	0,2545	14,08
SUC	17	Industrial	149.289	0,2602	-
SUC	18	Residencial	8.824	1,636	199,46
SUC	P-1	Residencial	79.428	0,3743	35,63
SUC	P-2	Residencial	174.728	1,1704	136,95
SUC	P-3	Residencial	232.237	0,1800	17,08

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 10.7 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 3ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.

Artículo 10.8 Áreas de Reforma Interior.

1. En las áreas de Reforma Interior incluidas en el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas.
2. El Plan delimita el área de reforma interior SU-1 cuyas determinaciones se encuentran en la ficha correspondiente del Anexo de normativa.
3. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos del Título X y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 4ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.

Artículo 10.9 Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

1. Uso Residencial:
 - Casco **C**
 - Edificación en parcela con tipología de unifamiliar adosada **Ad**
 - Edificación en bloque **B**
 - Unifamiliar aislada Ciudad Jardín **CJ1** El Cerrito
 - Unifamiliar aislada Ciudad Jardín **CJ2** Avenida del Océano
 - Unifamiliar aislada Ciudad Jardín **CJ3** Pinos del Mar
 - Unifamiliar aislada Ciudad Jardín **CJ4** Punta de los Ingleses
 - Mantenimiento de la edificación. **M**.
 - Tipología residencial con planeamiento de referencia. **Rr**
2. Uso Industrial.
 - Industrial **I**
4. Terciario.
 - Edificación comercial **C**
 - Edificación hotelera **H**
 - Comercial con planeamiento de referencia **Cr**.

- Hotelero con planeamiento de referencia. **Hr**.
5. Dotaciones y equipamientos públicos.
 - Zona de Dotaciones
 - Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.
 - Zona de Espacios Libres.
 - Dotacional privado.

Artículo 10.10 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
 - a. Usos dotacionales públicos o privados.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
 - c. Despachos profesionales.
 - i. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
 - ii. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.
 - iii. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 10.11 Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas que hubieran agotado la edificabilidad que les correspondiera en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.
2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.
3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona de Casco.

Artículo 10.12 Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones produzca una parcela con el frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
 - * Fachada mínima CINCO CON CINCUENTA [5,50] m.
 - * Fondo mínimo DIEZ (10) m.
 - * Superficie mínima OCHENTA Y CINCO (85) m2
 - * Diámetro mínimo inscribible de CINCO (5) m.
4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.
5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 10.13 Uso.

1. El Uso predominante dentro del Casco Antiguo de Punta Umbría es el Residencial.

2. Son usos permitidos junto al residencial en todas sus categorías; los comerciales, salvo las grandes superficies destinadas a este uso; la industrial vinculada a los talleres de automóviles y talleres artesanales; las oficinas en todas sus categorías; los servicios administrativos; las dotaciones y los servicios municipalizados e institucionales.

3. Ningún Uso Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de Uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que se elimina. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 8.119 de las presentes Ordenanzas.

4. Las obras e instalaciones del Casco Antiguo, localizadas dentro del dominio público, ó sometidas a la servidumbre de 20 m. definida en la disposición transitoria Tercera.3 de la Ley de Costas, y erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Legal.

5. Las áreas del Casco Antiguo, situadas dentro de la franja de servidumbre de protección, estarán sometidas a las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

6. La zona de servidumbre de tránsito, definida en el artículo 27 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones contempladas en dicho Texto Legal.

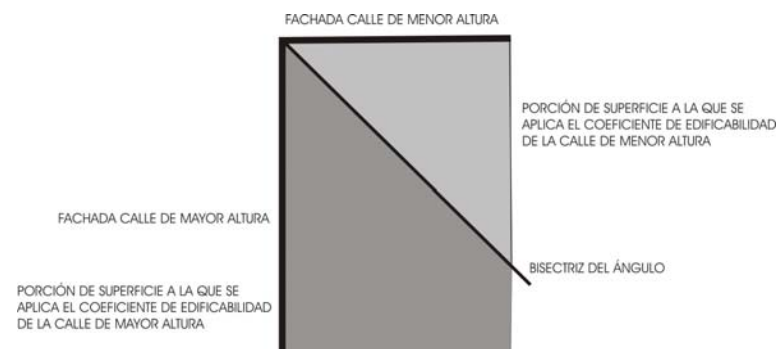
Artículo 10.14 Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

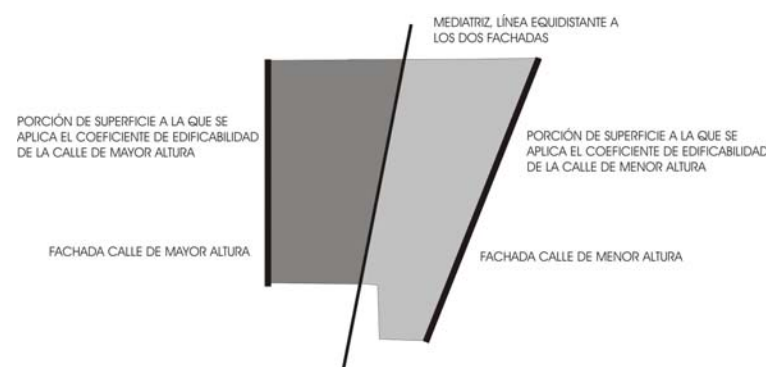
Alturas asignadas a la parcela	Coeficiente de edificabilidad
2	1,80
2 + ático	2,45
3	2,6
3 + ático	3
4	3,2
4+ático	3,6

En el supuesto de parcelas con distintas alturas la edificabilidad será la siguiente:

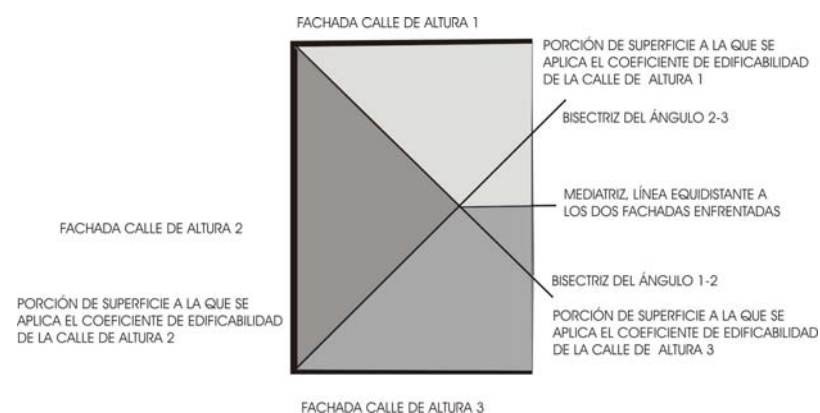
1. Las parcelas en esquina con alturas diferentes en cada fachada dividirán la parcela en porciones mediante el trazado de la bisectriz de los ángulos que forman las fachadas en esquina. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.



2. Las parcelas con fachadas a dos calles con distintas alturas que no conformen esquina se determinará mediante la división de la superficie en porciones mediante el trazado de la línea equidistante a las dos fachadas. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior



3. Caso de parcela con tres fachadas.



El cómputo de edificabilidad se establecerá de acuerdo con lo expresado en las definiciones generales contenidas en las presentes Normas y se dispondrá dentro de la parcela de acuerdo con las exigencias establecidas sobre formación de patios y organización de alturas.

La edificabilidad determinada según estas reglas tiene carácter de máximo aprovechamiento edificatorio de la parcela pero su completo agotamiento queda condicionado por las condiciones de ocupación y altura de estas ordenanzas.

Artículo 10.15 Número de plantas y su altura.

1.-Dentro del Casco Antiguo de Punta Umbría se permitirán el número de plantas que se señalan en la documentación gráfica.

2.-En general en todo el Casco se permite una altura de dos plantas, salvo las siguientes calles que tendrán las que se indican:

a. CUATRO PLANTAS + ATICO

- * Acera incluida dentro del Casco Antiguo en la Avda. de Andalucía.
- * Avenida de la Ría.
- * Frente de la Calle Cisne que da fachada al Parque.
- * Manzana delimitada por la calle Ancha, Plaza Aguilar, Avenida de la Ría y Avda. de Andalucía.

b. TRES PLANTAS + ATICO

- * Calle Ancha, salvo el último tramo desde calle Cisne hasta Lepanto.

c. DOS PLANTAS Y ATICO

- * Calle Fragata, ambas aceras
- * Calle Cisne, ambas aceras
- * Calle Virgen de Montemayor, ambas aceras
- * Calle Delfín, ambas aceras
- * Calle Ancha desde calle Cisne hasta Lepanto
- * Calle Carpa

3.- Cuando por aplicación de las Normas contenidas en el apartado anterior, pudieran darse inadecuaciones de edificios respecto de los colindantes, la Corporación podrá, puntualmente, incrementar el número de plantas a fin de posibilitar la adecuación de la nueva edificación a la existente o prevista, con las siguientes limitaciones.

a.- Tan solo se permitirá un incremento de altura en aquellos casos en los que los solares colindantes tengan un número de plantas, ya edificada u otorgada por la Norma superior a las tres plantas (el ático cuenta como una mas).

b.- Tan solo se permitirá cuando las diferencias en el número de plantas, entre el que es objeto de incremento y uno de los colindantes, sea como mínimo de DOS plantas (el ático cuenta como planta).

c.- El número de plantas a incrementar serán aquellas que igualen el asignado

al edificio con el colindante que tenga menor número de plantas, sin contar el ático, toda vez que la unificación de alturas debe realizarse en el paño de fachada.

Aplicando estos criterios se obtendrían los siguientes cuadros:

SOLARES A LOS QUE LA NORMA ASIGNA INICIALMENTE DOS PLANTAS		
COLINDANTE IZQUIERDO	SOLAR DE APLICACIÓN	COLINDANTE DERECHO
EXISTENTE O PREVISTO	ALTURA RESULTANTE	EXISTENTE O PREVISTO
2	2	2
2 + ático	2	2 + ático
3 + ático	2	2 + ático
3 + ático	3	3 + ático
4 + ático	2	2 + ático
4 + ático	3	3 + ático
4 + ático	4	4 + ático

SOLARES A LOS QUE LA NORMA ASIGNA INICIALMENTE DOS PLANTAS Y ATICO		
COLINDANTE IZQUIERDO	SOLAR DE APLICACIÓN	COLINDANTE DERECHO
EXISTENTE O PREVISTO	ALTURA RESULTANTE	EXISTENTE O PREVISTO
4 + ático	2 + ático	2 + ático
4 + ático	3	3 + ático
4 + ático	4	4 + ático

4.-En el número de plantas definidas se incluirán, en todo caso las entreplantas, plantas bajas diáfanas y semisótanos, que superen la altura de UN (1) m.. En los accesos a garajes a semisótano, el paso de los vehículos al mismo se realizará eliminando el forjado de la planta baja.

5.-En los tramos de calle cuya anchura no sea superior a CUATRO (4) m. no se permitirá sótano o semisótano, destinado a garaje.

6.-La altura de las edificaciones no superará:

- * CUATRO PLANTAS+ATICO.....DIECISIETE TREINTA (17,30) m.
- * TRES PLANTAS+ATICO.....CATORCE VEINTE (14,20) m.
- * DOS PLANTAS+ATICO.....ONCE DIEZ (11,10) m.
- * DOS PLANTAS.....OCHO (8,00) m.

7.-La altura de la planta baja será de TRES NOVENTA (3,90) m. a la que, en los casos en que este se permita, se podrá añadir UN (1) m. de semisótano.

8.-Las alturas de las plantas restantes serán, como máximo de TRES DIEZ (3,10) m, y como mínimo de DOS OCHENTA (2,80) m.

9.-Sobre las alturas antes señaladas se permite tan solo los castilletes de salida a la cubierta, siempre que esta sea plana, los castilletes de ascensores y espacios destinados a depósitos. La superficie del castillete será la que corresponda en planta a la escalera más la precisa para la circulación de salida a las puertas de acceso a la cubierta. Los castilletes de ascensor tendrán las dimensiones

precisas para albergar la maquinaria y su mantenimiento. Los cuartos de depósitos no superarán los CUATRO (4) m², existiendo uno por cada bloque de escaleras. La altura libre de estos cuerpos no será superior a los DOS SETENTA (2,70) m. Estas edificaciones se situarán, al menos, a TRES (3,00) m. retranqueadas de las alineaciones de fachada.

Artículo 10.16 Parcelas afectadas con diferentes números de plantas.

1.-Aquellas parcelas situadas en esquina y que den a calles con diferente número de plantas, se edificarán de forma que la mayor altura vuelva por la calle de menor altura hasta una longitud que sea la menor de las siguientes dimensiones:

* QUINCE (15) m.

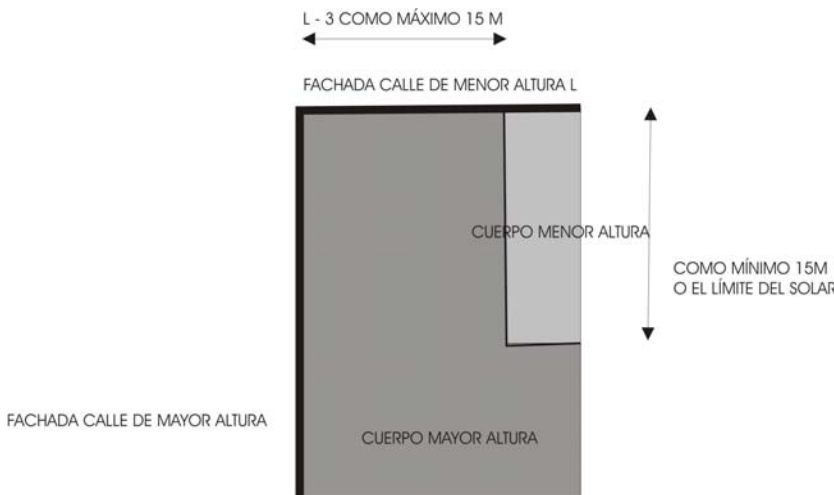
* La longitud de fachada en la alineación de la parcela en la calle de menor altura menos TRES (3) m.

Una vez definido este punto, la fachada posterior del cuerpo de mayor altura seguirá una línea paralela a la fachada de la parcela de mayor altura, y en toda la longitud de la misma, hasta:

a.- un mínimo de QUINCE (15) m.

b.- el límite del solar si está a menor dimensión de la indicada en el punto anterior.

En todos los casos los paramentos exteriores del cuerpo de mayor altura deberán ser tratados como fachada.



2.-Aquellas parcelas que den a dos calles con número de plantas diferentes, se edificarán de forma que la mayor altura profundice a lo largo de la parcela en una longitud que en ningún caso supere las siguientes dimensiones:

* QUINCE (15) m.

* Aquella que resulte de sustraer a la profundidad del solar la cantidad de SEIS (6) m, medidos en el punto medio de la fachada de menor altura.

La fachada posterior del cuerpo de mayor altura seguirá una línea paralela a la fachada de la calle donde se da la mayor altura, y en toda la longitud de la misma.

En todos los casos los paramentos exteriores del cuerpo de mayor altura deberán ser tratados como fachada.

Artículo 10.17 Situación.

1. Todas las edificaciones se localizarán en la alineación oficial definida por las presentes Normas.
2. Sobre la línea definida por el correspondiente Plano de alineaciones, no se permitirán más que los salientes señalados en el Código de Conceptos y que a continuación se señalan:
 - a) Balcón: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada.
 - b) Terraza: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada
 - c) Vuelo: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada
3. No se permiten cambios de la alineación oficial como no sea por medio de los instrumentos de planeamiento definidos por las presentes Normas. En ningún caso se permitirán aperturas de calles interiores, adarves, patios abiertos a fachadas, etc.

Artículo 10.18 Condiciones Higiénicas particulares.

En ningún caso se permitirán viviendas dando a espacios no considerados públicos, ni a patios abiertos a fachada.

Artículo 10.19 Condiciones Estéticas.

1. Las fachadas irán, preferentemente pintadas en tonos claros.
2. Las cubiertas serán, preferentemente planas.
3. Las fachadas de las plantas bajas, sea cual sea su uso, deberán quedar definidas en el Proyecto Técnico, y compuestas con el resto del edificio
4. Todas las medianeras que por aplicación de los criterios de alturas queden vistas, deberán ser tratadas con el mismo material de la fachada principal.
5. En el supuesto de medianeras vistas en edificio consolidados y con alturas conformes al planeamiento vigente, se permitirá en los solares colindantes una mayor altura con el único objeto de ocultar las referidas medianeras. Ésta mayor altura deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a. La altura vista de las medianeras existentes deberá ser como mínimo de dos plantas, no computándose la planta ático si existiera en ésta altura.

- b. El cuerpo previsto para la ocultación de las medianeras se ejecutará de tal manera que:
 - Tendrá una altura justa que cubra las plantas indicada en el apartado anterior y nunca superará a la última planta considerada a los efectos del computo sobre ocultación de medianeras.
 - Tendrá un ancho máximo de 3.50 mts colocado en todo el perímetro de las medianeras actualmente vistas, y situarse como mínimo a 3.00 m del solar colindante de menor altura.
 - Será tratado como fachada principal, no permitiéndose vuelos, remates o elementos que sobresalgan del plano de fachada.
 - Sobre éste cuerpo de ocultación de medianeras vistas, no se permitirá la construcción de ningún elemento que sobresalga por encima del último forjado obtenido y la cubierta será obligatoriamente plana no transitable.
- c. Previo a la autorización de obras, deberá de tramitarse un estudio volumétrico que justifique el cumplimiento completo del apartado 5 del presente artículo, que deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

Subsección segunda. Condiciones Particulares de la zona de edificación adosada.

Artículo 10.20 Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones produzca una parcela con el frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
 - * Fachada mínima CINCO (5) m.
 - * Fondo mínimo DIEZ (10) m.
 - * Superficie mínima SESENTA (60) m².
 - * Diámetro mínimo inscribible de CINCO (5) m.
4. En ningún caso de la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados por las Normas a la parcela o parcelas iniciales.
5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 10.21 Uso.

1. Tan solo se permiten viviendas adosadas, entendiendo estas como aquellas que, teniendo acceso directo desde el espacio público mantienen medianerías

con las edificaciones colindantes. Por cada parcela tan solo se admiten DOS (2) viviendas.

2. Se permiten garajes anejos a las viviendas, así como locales comerciales que no sean galerías ni grandes superficies comerciales; también se permiten oficinas ligadas a la vivienda.

Artículo 10.22 Número de plantas y altura.

1. Se permiten DOS (2) plantas.
2. La altura de edificación será como máximo de OCHO (8,00) metros.
3. Se permite un semisótano en las condiciones indicadas en la terminología de conceptos.
4. Se permiten cubiertas planas e inclinadas, así como el conjunto de ambas cubiertas como solución mixta.
5. En el caso de cubiertas planas, se permite la realización de un castillete de salida a la misma, con la superficie necesaria para contener la escalera y el descansillo de acceso y estarán retranqueados al menos TRES (3) metros de la alineación oficial. La altura hasta remate de este cuerpo no será superior a TRES CON VEINTE (3.20) metros medida desde la cara inferior del último forjado, por lo que la altura total de la edificación no podrá superar los ONCE CON VEINTE (11.20) metros. Se admite que el castillete se situé en fachada siempre que se resuelva con cubierta inclinada en los términos establecidos en el apartado 6 del presente artículo. Los pretilos que delimitan la cubierta, no superaran la altura de UNO CON SESENTA (1.60) metros medida desde la cara inferior del último forjado.
6. En el caso de que se resuelvan cubiertas inclinadas ó mixtas (planas e inclinadas), el tramo de cubierta inclinada deberá de formalizar la fachada de la edificación en toda su longitud y no profundizar más de SEIS (6) metros en dimensión perpendicular a fachada principal. Se podrá utilizar el espacio bajo cubierta debiendo estar comunicado mediante escalera a la planta inmediatamente inferior no computando a los efectos de edificabilidad, pudiendose destinar a uso auxiliares de la vivienda como trasteros, lavaderos, etc...

La altura de cumbrera no será superior a TRES CON VEINTE (3.20) metros medida desde la cara inferior del último forjado, por lo que la altura total de la edificación no podrá superar los ONCE CON VEINTE (11.20) metros. El arranque de la cubierta inclinada estará justamente donde comienza la arista superior del último forjado y con una pendiente de faldón nunca superior al 55% de pendiente, debiéndose resolver dicho encuentro mediante cornisa o vuelo sin aumentar en altura con petos en la fachada. No se permiten huecos en astiales, ni mansardas en los faldones de las cubiertas inclinadas, si en ambos casos éstos dan directamente a viario público.

Artículo 10.23 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será el resultado de multiplicar su superficie por UNO CON OCHO (1,80) m²/m².

Artículo 10.24 Situación.

1. Todas las edificaciones se localizarán en la alineación oficial definida por las presentes Normas.
2. Sobre la línea definida por el correspondiente Plano de alineaciones, no se permitirán más que los salientes señalados en el Código de Conceptos y que a continuación se señalan:
 - a) Balcón: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada.
 - b) Terraza: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada.
 - c) Vuelo: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada.
3. No se permiten cambios de la alineación oficial como no sea por medio de los instrumentos de planeamiento definidos por las presentes Normas. En ningún caso se permitirán aperturas de calles interiores, adarves, patios abiertos a fachadas, etc, toda vez que suponen un cambio de la alineación oficial.

Artículo 10.25 Condiciones Higiénicas particulares.

1. No se permiten estancias de las viviendas en semisótanos.
2. Los patios cumplirán lo establecido por el Artículo 8.67. de esta normativa.

Artículo 10.26 Condiciones Estéticas.

1. Los tonos de las fachadas serán preferentemente claros.
2. Las fachadas de las plantas bajas, sea cual sea su uso, deberán quedar definidas en el Proyecto Técnico, y compuestas con el resto del edificio.

Subsección tercera. Condiciones Particulares de la zona de edificación en Bloque.

Artículo 10.27 Parcelación.

1. En los casos de segregación, no derivadas de Unidades de Actuación, la parcela mínima será de SEISCIENTOS (600) m².
2. Toda agregación y segregación estará sometida a la previa licencia municipal.

Artículo 10.28 Uso.

1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
2. Se permite el comercial, salvo el de las grandes superficies comerciales.
3. Se permiten los Usos terciarios.

Artículo 10.29 Altura y número de plantas.

1. La altura máxima de las edificaciones será de DIECISIETE TREINTA (17,30) m.
2. El número de plantas máximo será de CINCO (5).
3. La altura de la planta baja será de TRES NOVENTA (3,90) m. a la que, en los casos en que este se permita, se podrá añadir UN (1) m. de semisótano.
4. Las alturas de las plantas restantes serán, como máximo de TRES DIEZ (3,10) m. y como mínimo de DOS OCHENTA (2,80)m.
5. Sobre las alturas antes señaladas se permite tan solo los castilletes de salida a la cubierta, siempre que esta sea plana, los cuartos trasteros, los castilletes de ascensores y espacios destinados a depósitos. La superficie del castillete será la que corresponda en planta a la escalera más la precisa para la circulación de salida a las puertas de acceso a la cubierta. Los cuartos trasteros no podrán, en numero ser superiores a uno por cada vivienda del edificio ni superar unitariamente una superficie de CUATRO (4) m², no tendrán ventilación a fachada y su único hueco será el de acceso al mismo. Los castilletes de ascensor tendrán las dimensiones precisas para albergar la maquinaria y su mantenimiento. Los cuartos de depósitos serán similares en superficies a un Trastero, existiendo uno por vivienda. La altura libre de estos cuerpos no será superior a los DOS CINCUENTA (2,50) m.

Artículo 10.30 Edificabilidad.

1. La edificabilidad será la señalada en las correspondientes Unidades de Actuación.
2. En los casos de parcelas no incluidas dentro de alguna de las Unidades antes mencionadas, la edificabilidad total será como máximo de DOS (2,00) m²/m².

Artículo 10.31 Situación.

1. La edificación se localizará aislada dentro de la parcela, excepto en los casos en los que el Plan defina las alineaciones coincidentes con la planta del bloque existente o en donde el Plan haga coincidir alineación y línea de edificación.
2. La distancia a los linderos será, en todos los casos, igual o superior a la altura de la edificación dividida entre TRES (3). En todo caso se medirá desde el cuerpo volado cerrado caso de existir.
3. En los casos de bloques aislados dentro de una misma parcela, la distancia entre ellos será igual al doble de la señalada en el apartado anterior, aplicada a la

altura de los bloques si esta es igual en ambos, o a la suma si es diferente. Los planos de aplicación serán los señalados en el apartado anterior.

Artículo 10.32 Condiciones Higiénicas particulares.

1. Los patios se realizarán de acuerdo con lo establecido en el artículo Artículo 8.67 de estas Normas.
2. Los aseos y cuartos de baño que no tengan ventilación exterior lo harán por medio de conductos de ventilación forzada.

Artículo 10.33 Condiciones Estéticas.

Las fachadas de las plantas bajas, sea cual sea su uso, deberán quedar definidas en el Proyecto Técnico, y compuestas con el resto del edificio

Subsección cuarta: Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín del Cerrito [CJ-1].**Artículo 10.34 Parcelación.**

1. La parcela mínima es la existente en la actualidad.
2. Se permiten agregaciones de parcelas.
3. Se permiten segregaciones de parcelas sometidas a las siguientes limitaciones:
 - * Siempre será el resultado posterior de un proceso de agregación de parcelas. Las parcelas del actual parcelario se consideran por tanto mínimas e indivisibles.
 - * El número de parcelas resultantes de la segregación serán igual o inferior al número de parcelas provenientes de la agregación.
 - * Las parcelas resultantes de la segregación tendrán una fachada mínima de QUINCE (15) m y una superficie mínima de TRESCIENTOS (300) m², una vez deducidas las superficies que hayan de destinarse a viario público.
4. Tanto las agregaciones como las segregaciones estarán sometidas a la previa licencia municipal.

Artículo 10.35 Uso.

1. Vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada; en este último caso no se podrá producir segregación física o registral de la parcela. Se admiten los garajes anejos a las viviendas, así como las oficinas ligadas a las mismas.
2. Se permite el Uso hotelero en las mismas condiciones que las edificaciones destinadas a viviendas.
3. Se permite el uso terciario-restaurante, bien como edificio de uso exclusivo o como anejo de otros usos autorizados, condicionado a la resolución de un

Estudio Previo a presentar al Ayuntamiento Pleno en el que se analicen las siguientes cuestiones:

- a. Estado actual de la edificación en el que se informe respecto a su estado de conservación, usos actuales, distancias a los linderos, cuerpos de edificación no acordes con estas ordenanzas, y todo aquello que permita un conocimiento del estado físico y urbanístico de la edificación.
- b. Propuesta de inclusión del nuevo uso de restaurante en la edificación resultante tras la eliminación de los cuerpos considerados no acordes con la ordenanza y la ampliación en su caso que posibilite las ordenanzas.
- c. Propuesta de solución del aparcamiento para los clientes, trabajadores y propietarios en el interior de la parcela, así como análisis del tráfico para el acceso a la instalación.
- d. Propuesta de solución para evitar las molestias de todo tipo (ruidos, vistas, etc.) que se puedan producir en el entorno.

A la vista de este Estudio Previo, la Corporación decidirá sobre la conveniencia y oportunidad de autorizar el referido uso en base a los siguientes criterios:

- a. Que las obras definidas en la Propuesta de inclusión del nuevo uso, sean autorizables desde el punto de vista urbanístico.
- b. Que se cumplan las condiciones que para los cambios de uso se establecen en las ordenanzas urbanísticas.
- c. Que se prevea en la parcela un número mínimo de plazas de aparcamiento calculadas como sigue:
 - una plaza por la actividad.
 - una plaza por la vivienda si ésta se mantiene.
 - una plaza por cada 4 trabajadores o fracción.
 - una plaza por cada 8 plazas de comedor o fracción.

Quedarán exentas de ésta condición aquellas parcelas que no cuenten con acceso directo desde vías de circulación rodada.

- d. Que se utilicen materiales naturales para la eliminación de las vistas, considerando que han de cumplirse las condiciones que las ordenanzas establece para las vallas. Asimismo, quede resuelto la eliminación de ruidos mediante la acreditación técnica necesaria, con la limitación de altura que se establece para las vallas.
- e. Que se obtenga tras la tramitación correspondiente la licencia de instalación y apertura del establecimiento.

Verificándose el cumplimiento de los extremos anteriores, la Corporación autorizará el uso indicado.

4. En los casos de existir otros usos, o bien un número superior de viviendas, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en el apartado número 1 del presente artículo.

Artículo 10.36 Altura y número de plantas.

1. El número de plantas permitidas es de DOS (2), medidas conforme se indica en el código de conceptos. No se permiten castilletes, ni cuartos trasteros, ni ninguna edificación por encima del número de plantas definidas.
2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará un número de plantas superior al indicado en el apartado anterior.
3. La altura de la edificación medida en cada una de las caras de la misma, no superará los SIETE CINCUENTA (7,50) m.
- 4.-En los casos de existir alturas superiores a la indicada en los puntos anteriores, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 10.37 Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de CERO CON CINCUENTA (0,50) m²/m². para usos de vivienda. En los casos de que la parcela se destine a uso Hotelero, se permitirá una edificabilidad de CERO CON SESENTA (0,60) m²/m² y se cumplirá lo previsto en la legislación Hotelera.
2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en el apartado anterior.
3. En los casos de existir construcciones con edificabilidad superior a la indicada, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 10.38 Situación.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos medianeros un mínimo de CUATRO (4) m.; mientras que del lindero de fachada se separarán un mínimo de SEIS (6) m., estableciéndose en la parcelas de esquina la existencia de un solo lindero de fachada a decidir por la Corporación Municipal.
 2. No se podrá adosar a los linderos de la parcela ningún tipo de construcción.
- En los casos en los que se realicen construcciones adosadas a los linderos, estas deberán [en la franja de separación marcada por las Normas], adecuarse a las condiciones de ejecución de los cerramientos señalados por la normativa específica para cada una de las zonas.
3. Los cuerpos no vinculados constructivamente con el edificio principal, situados dentro del área libre delimitada por el retranqueo señalado en el punto 1 del presente artículo, se considerarán FUERA DE ORDENACION.

4. Aquellas parcelas que por aplicación de las condiciones de situación no pudiesen ejecutar la edificabilidad asignada por estas Ordenanzas, podrán realizar la que se dedujese, que podrá ser menor a la autorizada, de un estudio previo que, presentado ante la Corporación deberá ser sometido a la consideración de los colindantes y aprobado por aquella. En ningún caso se podrán autorizar incrementos en el número de plantas definidas.

5. Las vallas se localizarán en la alineación oficial y estarán formadas por un cuerpo macizo de fábrica de OCHENTA (80) cm. sobre el que se colocará un elemento transparente, hasta una altura máxima de UNO OCHENTA (1,80) m. Sobre esta última parte se podrán adosar elementos vegetales de separación.

Artículo 10.39 Condiciones particulares.

1. Los edificios que superen las condiciones urbanísticas de Uso, altura y edificabilidad, no podrán realizar más que las labores de mantenimiento, reforma, mejora y consolidación de las actuales edificaciones, no permitiéndose ampliaciones a los mismos. La licencia de obras de reforma, mejora o consolidación, estará vinculada, además del cumplimiento de las presentes normas, a la demolición de las edificaciones consideradas como fuera de Ordenación.

2. Las edificaciones que no agoten las condiciones urbanísticas señaladas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites señalados, y siempre bajo las siguientes condiciones:

- a. Si la edificación principal no respeta las distancias a los linderos, no podrá realizarse la ampliación reduciendo estas.
- b. Los edificios que posean más de las dos plantas permitidas, o los que teniéndolas, puedan ampliarse, no podrán hacerlo en una planta por encima de las permitidas o como ampliación de la ya existente.
- c. En todo caso la licencia de ampliación quedará condicionada a la demolición de las edificaciones o partes de la edificación declaradas como FUERA DE ORDENACION.

3. La demolición de las edificaciones no protegidas, supondrá la pérdida de la edificabilidad existente, estando las nuevas construcciones que se realicen en la parcela, sometidas a todas y cada una de las limitaciones señaladas en la presente Sección.

Artículo 10.40 Condiciones Higiénicas y Estéticas.

Serán las señaladas para las Viviendas Adosadas.

Artículo 10.41 Condiciones especiales para las Parcelas Catastrales 03, 04, 05 Y 06 De La Manzana 14.673, Comprendida Entre Las Calles Jazmín, San Juan Bautista, Malvasía (Extremadura) Y Camelia.

- a. Se definen para las citadas parcelas edificios comunes, esencialmente el sótano.

- b. Se fija la separación a linderos entre las edificaciones de estas parcelas en 3 metros, manteniéndose los 4 metros previstos en las NN. SS. para las parcelas colindantes.
- c. Se prevén las condiciones de accesibilidad al sótano común, convirtiendo la parte de la calle San Juan Bautista que hace esquina con la calle Camelia en una rampa de pendiente descendente del 7.5%, que permite el acceso a dicho sótano, resolviendo la continuidad de la calle hacia la calle Jazmín con una escalera ascendente, que salva una diferencia de cotas de 2.25 metros.

Subsección quinta: Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín Avenida del Oceano [CJ-2].

Artículo 10.42 Parcelación.

1. La parcela mínima es la existente en el actual parcelario.
2. Se admiten segregaciones que den como resultado parcelas con:
 - a. Superficie no menor de SETECIENTOS (700) m².
 - b. Frente de fachada no inferior a VEINTE (20) m.

Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela origen. El acto de segregación estará sometido a la previa licencia municipal.

3. Las agregaciones estarán limitadas a la incorporación de una sola de las parcelas colindantes, y a la previa obtención de la licencia municipal de obra.

Artículo 10.43 Uso.

1. Vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada; en este último caso no se podrá producir segregación física o registral de la parcela. Se admiten los garajes añejos a las viviendas, así como las oficinas ligadas a las mismas.
2. Se permite el Uso hotelero en las mismas condiciones que las edificaciones destinadas a viviendas.
3. Se permite el uso terciario-restaurante, bien como edificio de uso exclusivo o como anejo de otros usos autorizados, condicionado a la resolución de un Estudio Previo a presentar al Ayuntamiento Pleno en el que se analicen las siguientes cuestiones:
 - a. Estado actual de la edificación en el que se informe respecto a su estado de conservación, usos actuales, distancias a los linderos, cuerpos de edificación considerados FUERA DE ORDENACIÓN conforme artículo 115.3 de las Normas Subsidiarias, y todo aquello que permita un conocimiento del estado físico y urbanístico de la edificación.
 - b. Propuesta de inclusión del nuevo uso de restaurante en la

edificación resultante tras la eliminación de los cuerpos considerados FUERA DE ORDENACIÓN y la ampliación en su caso que posibilite las ordenanzas.

- c. Propuesta de solución del aparcamiento para los clientes, trabajadores y propietarios en el interior de la parcela, así como análisis del tráfico para el acceso a la instalación.
- d. Propuesta de solución para evitar las molestias de todo tipo (ruidos, vistas, etc.) que se puedan producir en el entorno.

A la vista de este Estudio Previo, la Corporación decidirá sobre la conveniencia y oportunidad de autorizar el referido uso en base a los siguientes criterios:

- a. Que las obras definidas en la Propuesta de inclusión del nuevo uso, sean autorizables desde el punto de vista urbanístico.
- b. Que se cumplan las condiciones que para los cambios de uso se establecen en las ordenanzas urbanísticas.
- c. Que se prevea en la parcela un número mínimo de plazas de aparcamiento calculadas como sigue:
 - una plaza por la actividad.
 - una plaza por la vivienda si ésta se mantiene.
 - una plaza por cada 4 trabajadores o fracción.
 - una plaza por cada 8 plazas de comedor o fracción.

Quedarán exentas de ésta condición aquellas parcelas que no cuenten con acceso directo desde vías de circulación rodada.

- d. Que se utilicen materiales naturales para la eliminación de las vistas, considerando que han de cumplirse las condiciones que las ordenanzas establecen para las vallas. Asimismo, quede resuelto la eliminación de ruidos mediante la acreditación técnica necesaria, con la limitación de altura que se establece para las vallas.
- e. Que se obtenga tras la tramitación correspondiente la licencia de instalación y apertura del establecimiento.

Verificándose el cumplimiento de los extremos anteriores, la Corporación autorizará el uso indicado.

- 4. En los casos de existir otros usos, o bien un número superior de viviendas, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en el apartado nº 1 del presente artículo.
- 5. Las obras e instalaciones de esta zona, localizadas dentro del dominio público, o sometidas a la servidumbre de 20 m. definida en la disposición transitoria Tercera.3 de la Ley de Costas, y erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Legal.

- 6. Las áreas situadas dentro de la franja de servidumbre de protección, estarán sometidas a las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- 7. La zona de servidumbre de tránsito, definida en el artículo 27 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones contempladas en dicho Texto Legal..

Artículo 10.44 Altura y número de plantas.

- 1. El número de plantas permitidas es de DOS (2), medidas conforme se indica en el código de conceptos. Sobre este número de plantas se permite un torreón con superficie no superior a TREINTA (30) m². Por encima de esta construcción no se permite ninguna otra edificación.
- 2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará un número de plantas superior al indicado en el apartado anterior.
- 3. La altura de la edificación medida en cada una de las caras de la misma, no superará los DIEZ CINCUENTA (10,50) m.
- 4. En los casos de existir alturas superiores a la indicada en los puntos anteriores, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 10.45 Edificabilidad.

- 1. La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de CERO CON TREINTA (0,30) m²/m² para las viviendas, en el caso de Hoteles se permitirá una edificabilidad de CERO SESENTA (0,60) m²/m².
- 2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en el apartado anterior.
- 3. En los casos de existir construcciones con edificabilidad superior a la indicada, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 10.46 Situación.

- 1. Las edificaciones se separarán de los linderos medianeros un mínimo de CINCO (5) m.; mientras que del lindero de fachada se separarán un mínimo de SIETE (7) m., estableciéndose en la parcelas de esquina la existencia de un solo lindero de fachada a decidir por la Corporación Municipal.
- 2. No se podrá adosar a los linderos de la parcela ningún tipo de construcción. En los casos en los que se realicen construcciones adosadas a los linderos, estas deberán [en la franja de separación marcada por las Normas], adecuarse a las condiciones de ejecución de los cerramientos señalados por la normativa específica para cada una de las zonas."

3. Los cuerpos no vinculados constructivamente con el edificio principal, situados dentro del área libre delimitada por el retranqueo señalado en el punto 1 del presente artículo, se considerarán FUERA DE ORDENACION.

4. Las parcelas afectadas por la Ley de Costas no podrán ser edificadas en los veinte metros definidos por la disposición transitoria tercera en su punto 3.

5. Las vallas se localizarán en la alineación oficial y estarán formadas por un cuerpo macizo de fábrica de OCHENTA (80) cm. sobre el que se colocará un elemento transparente, hasta una altura máxima de UNO OCHENTA (1,80) m. Sobre esta última parte se podrán adosar elementos vegetales de separación.

Artículo 10.47 Condiciones particulares.

1. Los edificios que superen las condiciones urbanísticas de Uso, altura y edificabilidad, no podrán realizar más que las labores de mantenimiento, reforma, mejora y consolidación de las actuales edificaciones, no permitiéndose ampliaciones a los mismos. La licencia de obras de reforma, mejora o consolidación, estará vinculada, además del cumplimiento de las presentes normas, a la demolición de las edificaciones consideradas como fuera de Ordenación.

2. las edificaciones que no agoten las condiciones urbanísticas señaladas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites señalados, y siempre bajo las siguientes condiciones:

- a. Si la edificación principal no respeta las distancias a los linderos, no podrá realizarse la ampliación reduciendo estas.
- b. Los edificios que posean más de las dos plantas permitidas, o los que teniéndolas, puedan ampliarse, no podrán hacerlo en una planta por encima de las permitidas o como ampliación de la ya existente.
- c. En todo caso la licencia de ampliación quedará condicionada a la demolición de las edificaciones o partes de la edificación declaradas como FUERA DE ORDENACION.

3. La demolición de las edificaciones no protegidas, supondrá la pérdida de la edificabilidad existente, estando las nuevas construcciones que se realicen en la parcela, sometidas a todas y cada una de las limitaciones señaladas en la presente Sección.

Artículo 10.48 Condiciones Higiénicas y Estéticas.

Serán las mismas que para las viviendas adosadas.

Artículo 10.49 Condiciones Particulares En La Parcela Sita En Avda. Del Océano Nº 2.

1. Se completa la alineación de la Avenida del Océano y Avenida del Atlántico en el frente de la parcela sita en el nº 2 de la Avenida del Océano y se define

una sola parcela resultante de esta alineación y de la agregación de las tres parcelas catastrales existentes.

2. Definir una ocupación de la edificación en la parcela neta, resultante de aplicar las distancias a linderos siguientes:

•5 m. a las Avenidas del Océano y Atlántico.

•3 m. a los linderos restantes.

3. La edificabilidad máxima permitida resultará de aplicar el coeficiente de 0'30 m²/m² a la superficie de parcela vendida por el Ayuntamiento, que es de 364'08 m² (364'08 x 0'30 = 109'22 m² edificables).

4. El resto de las condiciones urbanísticas serán las contenidas en los artículos correspondientes a Ciudad Jardín Avenida del Océano CJ-2 de las Normas Subsidiarias.

Subsección sexta: Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín Pinos del Mar [CJ-3].

Artículo 10.50 Parcelación.

1. La parcela mínima es la señalada en el parcelario actual.
2. No se admiten agregaciones ni segregaciones de parcelas.

Artículo 10.51 Uso.

1. El Uso permitido es el de Vivienda unifamiliar pareada.
2. Se permite el Uso de garajes vinculados a las viviendas, así como los despachos profesionales dentro de dichas edificaciones.

Artículo 10.52 Altura y número de plantas.

1. El número de plantas permitidas es de DOS (2), medida conforme se indica en el código de conceptos. No se permitirán semisótanos.
2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará un número de plantas superior al indicado en el apartado anterior.
3. La altura de la edificación medida en cada una de las caras de la misma, no superará los SIETE CON CINCUENTA (7,50) m.
4. Los edificios con número de plantas superiores a la indicada, se considerará FUERA DE ORDENACION.

Artículo 10.53 Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de CERO CON TREINTA (0,30) m²/m².

2. En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en el apartado anterior.

Artículo 10.54 Situación.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos medianeros un mínimo de CINCO (5) m.; mientras que del lindero de fachada se separarán un mínimo de SIETE (7) m. No se define separación al lindero que da a la calle peatonal.
2. Se podrá adosar al lindero de la parcela que está en contacto con la calle peatonal, edificaciones destinadas al uso principal o complementario de la vivienda.
3. Los cuerpos no vinculados constructivamente con el edificio principal, situados dentro del área libre delimitada por el retranqueo señalado en el punto 1 del presente artículo, se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN.
4. Las vallas se localizarán en la alineación oficial y estarán formadas por un cuerpo macizo de fábrica de OCHENTA (80) cm. sobre el que se colocará un elemento transparente, hasta una altura máxima de UNO OCHENTA (1,80) m. Sobre esta última parte se podrán adosar elementos vegetales de separación.

Artículo 10.55 Condiciones particulares.

1. Los edificios que superen las condiciones urbanísticas de Uso, altura y edificabilidad, no podrán realizar más que las labores de mantenimiento, reforma, mejora y consolidación de las actuales edificaciones, no permitiéndose ampliaciones a los mismos. La licencia de obras de reforma, mejora o consolidación, estará vinculada, además del cumplimiento de las presentes normas, a la demolición de las edificaciones consideradas como fuera de Ordenación.
2. las edificaciones que no agoten las condiciones urbanísticas señaladas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites señalados, y siempre bajo las siguientes condiciones:
 - a. Si la edificación principal no respeta las distancias a los linderos, no podrá realizarse la ampliación reduciendo estas.
 - b. No podrá realizarse en una tercera planta.
 - c. En todo caso la licencia de ampliación quedará condicionada a la demolición de las edificaciones declaradas como FUERA DE ORDENACION.
3. La demolición de las edificaciones no protegidas, supondrá la pérdida de la edificabilidad existente, estando las nuevas construcciones que se realicen en la parcela, sometidas a todas y cada una de las limitaciones señaladas en la presente Sección.

Artículo 10.56 Condiciones Higiénicas y Estéticas.

Serán las mismas que para las viviendas adosadas.

Subsección séptima: Condiciones Particulares de la zona Ciudad Jardín Punta de los Ingleses (CJ4).

Artículo 10.57 Parcelación.

Son las existentes a la entrada en vigor del presente Plan.
Cada parcela constituye una unidad, no pudiéndose subdividir, sea cual sea el carácter de la propiedad sobre la misma.
En cada parcela solo se permite la construcción de un único edificio, construido de una sola vez, excepto cuando se desee edificar por debajo de la superficie máxima. En este caso, cualquier ampliación que se pueda autorizar por encajar con la superficie máxima establecida habrá de resolver adecuadamente su integración funcional y formal en el edificio preexistente.

Artículo 10.58 Uso.

Vivienda unifamiliar aislada.
Se autoriza al posibilidad de que existan parcelas con dos viviendas en su interior, siempre que se cumplan todos los requisitos que se establecen en estas Ordenanzas. La edificación para estos casos, por tanto, será en un único elemento, con 140 m². de superficie construida máxima y con todas las condiciones que se exigen para el caso más común de una vivienda por parcela.

Artículo 10.59 Edificabilidad.

La superficie construida máxima de la edificación en cada parcela será de 140 metros cuadrados.
Si se realizan cubiertas inclinadas, la posibilidad de lograr superficies habitables bajo ellas, computará dentro de los 140 m². que se ha establecido como tope máximo edificable.
A estos efectos se utilizará como criterio de medición el que indica el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 10.60 Altura.

El número de plantas será igual o inferior a dos.

Artículo 10.61 Retranqueo.

La edificación será exenta, con una separación mínima a los linderos de:
En fachadas: cinco metros.
En medianeras: tres metros

Artículo 10.62 Ocupación bajo rasante.

Se autorizará la construcción de sótano o semisótano para uso exclusivo de garaje o almacenamiento bajo el edificio que se proyecte sobre rasante.

En caso de semisótano, no sobrepasará en ningún punto del terreno la altura de 1 metro, contabilizado según el criterio expresado en el articulado de la zona residencial.

Artículo 10.63 Diseño y composición de los edificios y la urbanización.

La composición de los edificios será libre.

Todos los elementos arquitectónicos que cierran y configuran las parcelas (cercas, puertas, farolas, seto, etc.) habrán de ser conservados por los propietarios, prohibiéndose de manera absoluta su sustitución o modificación.

En lo que se refiere al arbolado del interior de las parcelas, los proyectos de cada edificación habrán de señalar, a escala 1/100 la situación exacta de cada árbol existente.

Aquellos que necesiten ser arrancados por exigencias de la construcción habrán de ser sustituidos por un número doble de nuevos árboles que serán localizados en otro plano del proyecto, a la misma escala, que se denominará como "Arbolado y Jardinería" y en el que se representará la propuesta global de tratamiento ajardinado de la parcela, con indicación expresa de cada tipo de especie vegetal. La ejecución de esta partida en lo que al número, situación y calidad del arbolado se refiere, será verificada por el Ayuntamiento antes de autorizar el enganche de los servicios urbanos al edificio construido.

Los criterios básicos del diseño de la urbanización han sido los que provienen de la máxima adaptación a la situación y topografía del sector, por lo que los edificios que en ella se construyan habrán de valorar especialmente este hecho y, en consecuencia, proponer las mínimas alteraciones de las condiciones topográficas y ambientales de cada parcela.

Subsección octava: Condiciones Particulares de la Zona Mantenimiento de la edificación.

Artículo 10.64 Condiciones Generales.

1. Son áreas de Mantenimiento de la Edificación las indicadas como tales por la documentación gráfica que acompaña a las presentes Normas.
2. No se permiten incrementos de edificabilidad, altura ni ocupación, sobre las ya existentes.
3. No se permiten agregaciones o segregaciones de las actuales parcelas.
4. No se permiten cambios de Uso, salvo los relativos a la transformación del residencial en comercial (siempre que el primero se de en la planta baja) y a oficinas en cualquiera de las plantas del edificio.
5. Tan solo se permiten las labores de mantenimiento, mejora y conservación de las actuales edificaciones.

Subsección novena: Condiciones Particulares de la Zona Industrial.

Artículo 10.65 Parcelación.

1. La parcela mínima es la existente en el actual parcelario
2. Se admiten segregaciones que den como resultado parcelas con frentes de fachada no inferiores a los DIEZ (10,00) m.
3. Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela. El acto de la segregación estará sometido a la previa obtención de la licencia municipal de obras.
4. Las agregaciones serán libres.

Artículo 10.66 Uso.

1. Los usos permitidos son los relativos a industrias y almacenes. En concreto los usos previstos en el artículo 8.73 apartado 1, letras B, C, D y apartado 2.
2. Las partes de las manzanas que señaladas en la documentación gráfica se localizan en la Avenida de la Marina, tienen en Uso de Oficinas, Almacenes y local para Exposición de Productos.
3. Las obras e instalaciones de esta zona, localizadas dentro del dominio público, ó sometidas a la servidumbre de 20 m. definida en la disposición transitoria Tercera.3 de la Ley de Costas, y erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Legal.
4. Las áreas situadas dentro de la franja de servidumbre de protección, estarán sometidas a las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
5. La zona de servidumbre de tránsito, definida en el artículo 27 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones contempladas en dicho Texto Legal

Artículo 10.67 Altura y número de plantas.

1. El número de plantas permitidas será de UNA (1). En el frente de la Avenida de la Marina, y con el fondo de QUINCE (15) m., se permiten DOS (2) plantas, de forma obligatoria.
2. La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, no superará los SIETE (7,00) m, que en el caso de los forjados en el frente de la Avenida de la Marina, será de 5.50 m.
La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.

En aquellas áreas donde se permiten dos plantas, sobre la altura señalada

- en el punto anterior, se permitirá una segunda planta que tenga una altura libre de TRES (3) m.
3. La altura total de la edificación no superará:
 - En una planta.....NUEVE (9,00) m.
 - En dos plantasDIEZ (10,00) m.

En el caso de las alturas especiales recogidas en el segundo párrafo del punto anterior, se estará a la que fije, en cada caso la Corporación Municipal.
 4. En las parcelas o zonas de parcelas en las que sólo se permite una planta, se permitirán entreplantas para albergar usos auxiliares de la actividad principal (maquinaria, almacén, servicios, oficinas, etc...), cuya ocupación no superará el 50% de aquellas, no computándose a efectos de edificabilidad.
 5. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 10.68 Edificabilidad.

1. Las parcelas donde tan solo se permite una planta tendrán una edificabilidad máxima de UN (1) m²/m².
2. Las parcelas que dan frente a la Avda. de la Marina, tendrán, además de la edificabilidad anteriormente señalada, una adicional de UN m²/m², sobre la superficie resultante de multiplicar el ancho de la parcela dando fachada a la Avda. antes citada, por QUINCE (15,00)m.
3. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 10.69 Situación.

1. Las edificaciones, en planta y alzado, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica.
2. Tan solo se permiten salientes en las áreas señaladas de la Avda. de la Marina, con un máximo de CINCUENTA (50) cm.

Artículo 10.70 Condiciones estéticas.

1. Las naves deberán presentar fachada a la calles de acceso.
2. Las cubiertas no tendrán presencia en el espacio público mediante la formación de antepechos o alfeizar.
3. Las fachadas con frente a espacio público deberán tener tratamientos superficiales mediante revocos, revestimientos pétreos, revestimientos de paneles en sus diferentes terminaciones que aseguren una presencia digna de la edificación.

4. Los elementos de aires acondicionados e instalaciones que deban situarse en cubierta deberán quedar ocultos de la visión desde el espacio público mediante la construcción de castilletes o celosías.

Subsección décima. Condiciones Particulares de la zona de edificación comercial.

Artículo 10.71 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con la letra C.

Artículo 10.72 Condiciones generales.

- a. Las parcelas construidas y destinadas a este uso y que no dependieran de planeamiento de desarrollo tendrán la edificabilidad, altura y ocupación existentes en el momento de aprobación del Plan.
- b. Las parcelas incluidas en Áreas de planeamiento incorporado (APUI) o en áreas sometidas a planeamiento de desarrollo tendrán la edificabilidad y condiciones determinadas en esos documentos o en las fichas de condiciones cuando la ordenación pormenorizada ha sido modificada por este documento.
- c. Como parámetro de referencia para parcelas no incluidas en las situaciones anteriores se fija una edificabilidad de 0,5 m²t/m²s. La edificación se localizará en la parcela de acuerdo con las condiciones de implantación de la zona donde se ubique. Se dispondrá aislada en parcela en las zonas donde la ordenación dominante tenga estas características. Los retranqueos seguirán las condiciones generales de la zona donde se localiza. Se adosará a medianera o se dispondrá sobre la alineación en las zonas donde ésta sea la pauta dominante.

Artículo 10.73 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de dotaciones turísticas
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - Terciario.
 - Talleres artesanales.
 - Garajes.

Subsección decimoprimer. Condiciones Particulares de la zona de edificación hotelera.

Artículo 10.74 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las letras H con el correspondiente subíndice.

Artículo 10.75 Condiciones generales.

Se diferencian tres subtipos de instalaciones hoteleras:

1. Hotel mantenimiento H1. Se asigna a los hoteles existentes en el momento de entrar en vigor el Plan y que se persigue mantengan su actividad como hotel.
 - a. La edificabilidad, altura, ocupación será la de la licencia de obras que dio origen a la construcción.
 - b. No se permiten cambios de uso, salvo los relativos a la transformación en hotel apartamentos, comercial y actividades complementarias de la actividad hotelera.
 - c. Tan solo se permiten las labores de mantenimiento, mejora y conservación de las actuales edificaciones.
2. Apartamentos turísticos mantenimiento H2. Se asigna a apartamentos turísticos existentes en el momento de entrar en vigor el Plan y que se persigue mantengan su actividad.
 - a. La edificabilidad, altura, ocupación será la de la licencia de obras que dio origen a la construcción.
 - b. No se permiten cambios de uso, salvo los relativos a la transformación en hotel o hotel apartamentos, comercial y actividades complementarias de la actividad.
 - c. Tan solo se permiten las labores de mantenimiento, mejora y conservación de las actuales edificaciones.
3. Parcelas destinadas a hotel no incluidas en unidades de actuación o planeamiento de desarrollo H3.
 - a. Se formulará un estudio de detalle que ordene los volúmenes y justifique la inserción de la edificación en la zona.
 - b. La edificabilidad máxima para este uso será $0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
 - c. La edificación se dispondrá aislada en parcela en las zonas donde la ordenación dominante tenga estas características. Los retranqueos seguirán las condiciones generales de la zona donde se localice.
 - d. La altura máxima será de 3 plantas de altura. En ubicaciones singulares y donde la ciudad lo permita se podrán subir dos plantas más sobre una parte de la edificación.

Subsección decimosegunda: Condiciones Particulares de la zona de dotacional privado.

Artículo 10.76 Edificabilidad y plazas de aparcamiento de los usos dotacionales privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se establece en el presente artículo o las que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.
2. Las parcelas de dotacional privado que tienen su origen en la ordenación de manzanas o conjuntos de edificación tendrán la edificabilidad asignada en las licencias correspondientes.
3. Parcela Avenida Almirante Pérez Guzmán 20. Sede Social del Real Club Náutico de Punta Umbría:
Parcela: La actual a la que habrá descontar el cambio de alineación previsto en la calle Pelicano según figura en planos.
Uso: Social y deportivo
Ocupación máxima: 75%
Superficie edificable: $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Número Máximo de plantas: 2 plantas. Se autoriza semisótano.
Altura Máxima: 8 m. Se admite una torre de observación de la marina con una altura máxima de 12 m, y una ocupación máxima de 12 m^2 .
Terraza: Se podrán disponer elementos de cubrición mediante toldos o lonas.
Retranqueos de la edificación:
 - Avenida Almirante Pérez Guzmán: El existente.
 - A colindante: El existente respecto al edificio principal
 - Calle Pelicano: Sin retranqueo
 - Calle Cerceta: Sin Retranqueo.
4. Parcela Calle Isla de Saltés 7 y Avenida Almirante Pérez Guzmán 2. Sede Deportiva de la Sección de Tenis.
Parcela: La identificada en plano.
Uso: Social y deportivo
Ocupación máxima: 30%
Superficie edificable: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
Número Máximo de plantas: 2 plantas. Se autoriza semisótano.
Altura Máxima: 8 m.
Terraza: Se podrán disponer elementos de cubrición mediante toldos o lonas.
Retranqueos de la edificación:
 - A calle Isla Saltés: Sin retranqueo
 - A colindantes calle Isla Saltés: Sin retranqueo
 - A colindantes a Avenida Almirante Pérez Guzmán Sin Retranqueo

4. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, uno y medio (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

5. La dotación de aparcamientos será como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos que deberá localizarse en el interior de la parcela. Cuando el equipamiento privado generará una especial afluencia de personas el Ayuntamiento de Punta Umbría podrá exigir una dotación de hasta una plaza por cada 30 metros construidos.

Subsección decimotercera. Condiciones Particulares de las parcelas de gasolineras y estaciones de servicio.

Artículo 10.77 Definición y aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público de combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Artículo 8.113 se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 10.78 Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 10.79 Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.

2. Separación a Linderos. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las

actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

4. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

5. Altura. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura, pudiendo, si así lo estableciera la ordenanza de la zona, autorizarse una segunda planta, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

Artículo 10.80 Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus paramentos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros.

Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas.

3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

4. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.

5. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

6. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 10.81 Condiciones particulares de Uso.

1. El uso pormenorizado será de estaciones de servicio y puntos de venta de carburantes.

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las presentes Normas

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio.

c. Espacios Libres, uso dotacional, viario y transportes e infraestructuras básicas.

Subsección decimocuarta. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado (APUI).

Artículo 10.82 Condiciones generales.

Las parcelas en el interior de áreas designadas como áreas de planeamiento incorporado se edificarán de acuerdo con los criterios y parámetros contenidos en el planeamiento de detalle que ordenó esa área, así como con el uso pormenorizado que ese planeamiento establece; excepto las modificaciones que establece este Plan General a esa ordenación pormenorizada que se detallan en las fichas de APUI.

En el plano se identifica el destino de las parcelas con la siguiente nomenclatura:

Rr	Residencial con planeamiento de referencia	Residencia
Cr	Comercial con planeamiento de referencia	Comercial
Hr	Hotel con planeamiento de referencia	Hotel
Dot	Dotacional con planeamiento de referencia	Dotacional
ELr	Espacio libre con planeamiento de referencia	Espacio Libre

Subsección decimoquinta. Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones.

Artículo 10.83 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: **Dp-** Equipamiento Deportivo, **Do-** Equipamiento Educativo, **S-** Servicios de Interés Público y Social, **De-** dotaciones especiales.

Artículo 10.84 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título IX: Normas Generales de Usos. Uso Dotacional y Servicios Públicos Artículo 8.116 y siguientes de las presentes Normas.

Subsección decimosexta. Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Artículo 10.85 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con las letras IU.

Artículo 10.86 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título IX: Normas Generales de Usos. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Artículo 8.127 y siguientes de las presentes Normas.

Subsección decimoséptima. Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres.

Artículo 10.87 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada con la categoría de uso Espacios Libres estableciéndose los siguientes usos pormenorizados: Parques, EL Jardines y Plazas y Recinto Ferial.

Artículo 10.88 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título IX : Normas Generales de Usos. Capítulo Séptimo. Uso Espacios Libres, Artículo 8.123 y siguientes de las presentes Normas.

Sección 5ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 10.89 Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 10.90 Edificación de solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan y éstas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.
2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

Capítulo III. La Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 1ª.Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.

Artículo 10.91 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 10.92 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada área los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título IX, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. El planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberá establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 10.93 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 10.94 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 10.95 Fichas de Determinaciones de las áreas de Suelo Urbano No Consolidado.

Las áreas de suelo urbano no consolidado se recogen en el siguiente cuadro:

IDENTIFICADOR	Nº DE ZONA	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIF.
SUNC	1	4	3.600	Terciario	-	0,5555
SUNC	2	4	6.000	Terciario	-	0,6666
SUNC	3	4	3.410	Residencial	55,55	0,8149
SUNC	4	4	2.434	Terciario	-	0,6162
SUNC	P1	5	10.930	Terciario	-	0,5489
SUNC	R1	6	551.320	Residencial	4,09	0,0477
SUNC	R2	6	122.956	Residencial	4,06	0,0477
AA	R1	6	69.980	Residencial	-	-
AA	R2	6	8.437	Residencial	-	-
AA	R3	6	1.925	Residencial	-	-

Las determinaciones de ordenación estructural de cada área, se establece en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Las unidades en suelo urbano no consolidado son:

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 10.96 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.
3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título IX, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.
El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.
5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento ponderado y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.
Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 10.97 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.
2. El planeamiento de desarrollo del presente Plan General podrá calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de

zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
 - a. Usos dotacionales públicos o privados.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.
9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 10.98 Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondiente a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.
2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título IX de las Normas.

Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 10.99 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.
3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 10.100 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en el documento denominado CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DEL CÁLCULO.

Artículo 10.101 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.
2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.
3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Artículo 10.102 Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. Además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

- b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
 - c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
 - d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.
2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.
3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 10.103 Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:
 - a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.
 - b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.
2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

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

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 4ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 10.104 Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.
2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 10.105 Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

Capítulo IV. La Ordenación del Suelo Urbanizable.

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.

Artículo 10.106 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 10.107 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 10.108 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 10.109 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 10.110 Suelos urbanizables ordenados previstos por el presente Plan.

1. Los terrenos urbanizables que cuentan con ordenación pormenorizada pero no han sido urbanizados se clasifican suelo urbanizable ordenado de acuerdo con lo previsto en el art. 47 apartado b de la LOUA.
2. Los sectores delimitados en esta clase de suelo son:

IDENTIFICADOR	Nº DE ZONA	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIF.
SUO	1	7	143.100	Residencial	53,11	0,5677
SUO	2	8	192.614	Residencial	12,97	0,4198

3. Estos terrenos se desarrollarán de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan Parcial que produjo la ordenación detallada del sector con los ajustes realizados por este Plan General que se recoge en las fichas correspondientes.

Artículo 10.111 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la

establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 10.112 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Cuadro con los sectores que configuran el suelo urbanizable sectorizado.

IDENTIFICADOR	Nº DE ZONA	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE	USO CARACTERÍSTICO	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIF.
SUS	1	1	207.643	Residencial	35,06	0,4767
SUS	2	2	224.706	Industrial	-	0,5696
SUS	3	3	131.413	Turístico	-	0,15

2. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en el apartado anterior, se establecen en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Los sectores incluidos son:

Artículo 10.113 Delimitación de las Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable del sectorizado quedan definidas en el documento CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO, apartado JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO en el que se contiene los sectores se integran en cada área de reparto.

Artículo 10.114 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el documento denominado CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DEL CÁLCULO.

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 10.115 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

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

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.
3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 3ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 10.116 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Estructura y Plano de Ordenación Completa.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Séptimo de estas Normas y al contenido del presente Título.
3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título Noveno, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.
6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 10.117 Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título Noveno y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo.

Artículo 10.118 Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.
- b. Trazados y alineaciones: los trazados descritos como vinculantes se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.
- d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:
 1. El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.
 2. El treinta y cinco (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.
 3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
 4. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.
- e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en

particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 10.119 Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 10.120 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
 - a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
 - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 10.121 Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada o en proceso de ejecución en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las

obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d. Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del diez por ciento (10%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.
2. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:
- a. Explanación.
 - b. Saneamiento de aguas negras.
 - c. Recogida de pluviales.
 - d. Encintado de bordillo y base del firme.
 - e. Capa intermedia asfáltica del firme.
 - f. Red de distribución de agua.
 - g. Red de suministro de energía eléctrica
 - h. Canalizaciones telefónicas.
 - i. Red de alumbrado público.
 - j. Red de gas.
 - k. Red de recogida de basuras mediante el sistema establecido por el Ayuntamiento o empresa prestataria del servicio.
 - l. Galerías de servicios, en su caso.
 - m. Obra civil de los parques y jardines públicos.
 - n. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:
- a. Red telefónica.
 - b. Base de rodadura de aceras públicas.
 - c. Capa de rodadura de pavimento.
 - d. Red de riego e hidrantes.

- e. Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
 - f. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
 - g. Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.
5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 10.122 Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 10.123 Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:
 - a. Las características generales del territorio tales como, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, vegetación y recursos naturales.
 - b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.
3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.
4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
 - a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
 - b. Superficie del viario público del Plan Parcial.
 - c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
 - d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
 - e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
 - f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
 - g. Superficies edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
 - h. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
 - i. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
 - j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
 - k. Desglose de la superficie edificable.
 - l. Superficie destinada a espacios libres privados.
 - m. Altura máxima edificable.
 - n. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
 - o. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 10.124 Plan de Etapas.

Señalará las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 10.125 Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.

El estudio de viabilidad económica contendrá:

- a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje, redes de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de recogida de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.
- d. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

Artículo 10.126 Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de saneamiento, abastecimiento de agua, de energía eléctrica y telefonía y sobre la posibilidad de conexión a las mismas.

Artículo 10.127 Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.
- f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones,

características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 10.128 Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b. Plano de Alineaciones y Rasantes, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres, viario y parcelas privadas y públicas resultantes del planeamiento. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y rasantes previstas en la ordenación de los terrenos.
- c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- d. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje de aguas de lluvia, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de recogida de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresas adjudicatarias del servicio y red de conducción de gas.
- e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de

las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 10.129 Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 10.130 Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c. Planos de proyecto y de detalle.
 - d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
 - e. Mediciones.
 - f. Cuadro de precios descompuestos.
 - g. Presupuesto.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el en las NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS Y URBANIZACIÓN y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
 - a. Excavaciones y movimientos de tierras.
 - b. Pavimentación de viario.
 - c. Red de riego e hidrantes.
 - d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e. Red de distribución de agua.
 - f. Red de distribución de energía eléctrica.

- g. Red de distribución de gas, en su caso.
 - h. Red de recogida de basuras mediante el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio.
 - i. Canalizaciones de telecomunicación.
 - j. Galerías de servicio, en su caso.
 - k. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
 - l. Alumbrado público.
 - m. Aparcamientos subterráneos, en su caso
 - n. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
 - o. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Artículo 10.131 Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a. Se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.
- b. Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d. Se diseñará un sistema de áreas libres de uso y dominio público que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas libres se configurarán y dimensionarán para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.
- f. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- g. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- h. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos

y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

- i. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- j. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 10.132 Reservas de Suelo para Dotaciones.

- 1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.
- 2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
- 3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.
- 4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.
- 5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 10.133 Parques y Jardines Públicos.

- 1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.
- 2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
- 3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 10.134 Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

- 1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red

de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas funcionales servidas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público en su caso.
5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 10.135 Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.
3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en línea, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.
5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.

Artículo 10.136 Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en LAS NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 10.137 Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en LAS NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

Artículo 10.138 Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en LAS NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 4ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 10.139 Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ése momento.
2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

Capítulo V. La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 10.140 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 10.141 Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. Los ámbitos incluidos en esta clase de suelo son:

IDENTIFICADOR	Nº DE ZONA	SUPERFICIE	USO INCOMPATIBLE
SUNS	1	678.690	Industrial
SUNS	2	419.421	Industrial
SUNS	3	1.281.910	Industrial

Artículo 10.142 Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.

1. El presente Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.
2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:
 - a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
 - b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 10.143 Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
 - b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
 - c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
 - d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 10.144 Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.
2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
 - b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Artículo 10.145 Regulación de los suelos urbanizables no sectorizados hasta la aprobación del Plan de Sectorización.

Hasta tanto se aprueben los Planes de Sectorización los sectores se regirán por las normas que regulan el uso del suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

1. Los sectores SUNS-1 y SUNS-2 seguirán lo previsto en la regulación de usos de la protección de la zona forestal del Monte Común.
2. El sector SUNS-3 seguirán lo previsto en la regulación de usos de la zona de suelo no urbanizable de carácter rural. Se prohíbe la implantación de usos de interés público.

Sección 2ª. Determinaciones de Ordenación no Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 10.146 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En las FICHAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

Capítulo VI. La Regulación del Suelo No Urbanizable.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Artículo 10.147 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

- a. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
- b. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

Artículo 10.148 Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 10.149 Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.
2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 10.150 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, ...etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:
 - a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
 - b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
 - c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección Primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 10.151 Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria o forestal viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 10.152 Segregaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
 - a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.
2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
 - b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
 - c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
 - d. Ser resultado de concesiones de las administraciones públicas.
3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, autorización administrativa o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 10.153 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
 - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
 - c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
 - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
 - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
 - g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
 - h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la

paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Artículo 10.154 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:
 - a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
 - b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
 - c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
 - d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
 - e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.
2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.
3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.
4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección Tercera. Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Artículo 10.155 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.
2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 10.156 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M² construidos.

Artículo 10.157 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.
2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.
3. Los usos y edificaciones existentes derivadas de autorizaciones concedidas anteriores podrán realizar obras de conservación, rehabilitación o reforma según lo previsto en el art 52. B de la LOUA. En caso de renovación de las autorizaciones concedidas y vigentes a la fecha de aprobación de este documento, se respetarán las mismas condiciones urbanísticas establecidas en la citada autorización.

4. Las edificaciones existentes derivadas de autorizaciones concedidas anteriores podrán ser objeto de ampliación cuando este permitida por la ordenación de la zona donde se localice.

Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica o por este Plan General.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 10.158 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.
2. Suelo no urbanizable de especial protección Cauces y riberas. Dominio Público Hidráulico.
3. Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias.
4. Suelo no urbanizable de especial protección Marismas del Odiel.
5. Suelo no urbanizable de especial protección Laguna del Portil.
6. Suelo no urbanizable de especial protección Enebrales.
7. Suelo no urbanizable de especial protección del Monte común.
8. Suelo no urbanizable de especial protección Parque Periurbano de la Noriega
9. Suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación

Artículo 10.159 Ordenación del Suelo No Urbanizable De Especial Protección Del Dominio Público Marítimo Terrestre.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría la parte del término municipal que queda dentro de la Ribera del Mar de acuerdo con los deslindes del dominio público marítimo terrestres vigentes.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley de Costas y su Reglamento.
4. En colindancia con estos suelos se redactarán Planes Especiales de acuerdo con las previsiones del POTLOH. Las determinaciones básicas de estos instrumentos se establece en la ficha correspondiente. Los planes previstos son los siguientes:
 - a. PE-LI 1 Portil
 - b. PE-LI 2 Carretera del Portil

- c. PE-LI 3 La Bota
- d. PE-LI 4 Los Enebrales
- e. PE-LI 5 Punta Umbría
- f. PE-LI 6 La Canaleta
- g. PE-LI 7 Frente de la Ría.

Artículo 10.160 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano y los restantes espacios que forman parte de los cauces, lagunas y embalses existentes en el término municipal.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2.001 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 9/2.008, de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril.

Artículo 10.161 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Las vías pecuarias existentes en el término son:
 - Vereda del Embarcadero de la Isla de la Liebre. Atraviesa el término de este a oeste con una anchura de 20,89 m.
 - Vereda de la Cañada del Rincón. Discurre en el linde del término municipal con el de Gibraleón con una anchura de 20,89 m.
 - Vereda de Valdegallegos a la Playa del Rompido Discurre por el linde de los término de Punta Umbría y Cartaya con anchura legal de 20,89 m.

Artículo 10.162 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Marismas del Odiel.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría los terrenos del Paraje Natural de Marismas del Odiel incluidos en el término municipal de Punta Umbría.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 12/1984 de declaración del espacio en la Ley 2/89 de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y en el Decreto 169/1990 Plan de Uso y Gestión del Paraje Natural de las Marismas del Odiel y de las reservas naturales de la Isla de Enmedio y la Marisma del Burro. Será de aplicación lo previsto en los Planes de recursos naturales y de uso y gestión de ese espacio.
4. Este espacio es además Lugar de Importancia Comunitaria, Zona de Especial o Protección de Aves; Reserva de la Biosfera y Humedal Internacional Ramsar, siendo de aplicación lo previsto en la Ley 42/2007 Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
5. Esta zona se superpone parcialmente con la Zona de Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. En las partes del territorio donde se superponen son de aplicación las normas que tengan principal prevalencia en función de su carácter y la legislación aplicable.

Artículo 10.163 Ordenación del Suelo No urbanizable de especial protección de la Laguna del Portil.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría los terrenos incluidos en la delimitación de la Reserva Natural de la Laguna del Portil localizados en el término municipal de Punta Umbría.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Será de aplicación lo previsto en los Planes de recursos naturales y de uso y gestión de ese espacio.
4. La reserva Natural de la Laguna del Portil y su Zona de Protección es Lugar de Importancia Comunitaria, siendo de aplicación lo previsto en la Ley 42/2007 Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
5. Esta zona se superpone parcialmente con la Zona de Suelo no urbanizable de especial Protección de Cauces y Riberas. En las partes del territorio donde se superponen son de aplicación las normas que tengan principal prevalencia en función de su carácter y la legislación aplicable.

Artículo 10.164 Ordenación del Suelo No urbanizable de especial protección de los Enebrales.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría los terrenos incluidos en el Paraje Natural de los Enebrales.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas

adicionales para su protección. Será de aplicación lo previsto en los Planes de recursos naturales y de uso y gestión de ese espacio.

4. El Paraje Natural de los Enebrales es Lugar de Importancia Comunitaria, siendo de aplicación lo previsto en la Ley 42/2007 Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
5. Esta zona se superpone parcialmente con la Zona de Suelo no urbanizable de especial protección del Monte Común. En las partes del territorio donde se superponen son de aplicación las normas que tengan principal prevalencia en función de su carácter y la legislación aplicable.
6. La edificación y demás usos tendrá en cuenta las condiciones para la protección del paisaje de pinares establecidas en el art. 99 del Plan de Ordenación de territorio de la Costa Occidental de Huelva

Artículo 10.165 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Monte Común.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría el Monte Común localizado en el término municipal de Punta Umbría.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley de Montes 43/2003, de 21 de Noviembre y la Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía en sus respectivos ámbitos de competencia.
4. Dentro de esta zona aparecen los siguientes ámbitos:
 - a. Zona de Protección de la Laguna del Portil. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Será de aplicación lo previsto en los Planes de recursos naturales y de uso y gestión de ese espacio. En las partes del territorio donde se superponen con la normativa del POT son de aplicación las normas que tengan principal prevalencia en función de su carácter y la legislación aplicable.
 - b. Parque Periurbano de de la Norieta. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Será de aplicación lo previsto en los Planes de uso y gestión de ese espacio. En este espacio son de aplicación las normas que tengan principal prevalencia en función de su carácter y la legislación aplicable
5. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:
 - a. Actividades forestales referidas a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
 - b. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio

- natural.
- c. Las actividades ganaderas en régimen libre.
- d. La actividad cinegética.
- 6. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:
 - e. Favorecer la creación de una red de elementos recreativos e interpretativos de carácter supramunicipal.
 - f. Restaurar las áreas degradadas de estos espacios, especialmente las afectadas por incendios forestales y/ o daños ocasionados por agentes bióticos nocivos.
 - g. Desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/ o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios.
 - h. Los usos de infraestructuras y servicios públicos. Las infraestructuras generales se dispondrán sobre los pasillos previstos por este Plan y el POT.
- 7. Se consideran usos prohibidos todos los demás.
- 8. La edificación y demás usos tendrán en cuenta las condiciones para la protección del paisaje de pinares establecidas en el art.99 del Plan de Ordenación de territorio de la Costa Occidental de Huelva

Artículo 10.166 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Periurbano de la Norieta.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría los terrenos del parque Periurbano de la Norieta.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/89 de Inventario de espacios naturales de Andalucía. Parte del espacio se encuentra en el interior de la Zona de Protección de la Laguna quedando afectada como Zona de Importancia Comunitaria, siendo de aplicación a ese ámbito la Ley 42/2007.

Artículo 10.167 Ordenación del Suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica.
2. Se incluyen en esta categoría los terrenos con riesgo de inundación en la zona de El Rincón.
3. En esta zona no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial.

Artículo 10.168 Zonificación.

Se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial del Plande Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva:

1. Suelo no urbanizable de Zonas de Protección Ambiental por el POTLOH.
2. Suelo no urbanizable de Lugares singulares de la red de espacios libres de carácter supramunicipal.

Artículo 10.169 Ordenación del suelo no urbanizable de Zonas de Protección Ambiental por el POTLOH.

- a. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por planificación territorial.
- b. Se incluyen en esta zona los terrenos así considerados por el art. 54 del POTLOH. La regulación de estos espacios queda establecida por el art. 55 del POTLOH. En el caso de los Montes Públicos será, además, de aplicación lo previsto en el art. 56 del POTLOH.
- c. Se integran los espacios naturales de:
 - c. Paraje Natural de las Marismas del Odiel.
 - d. Paraje Natural de los Enebrales de Punta Umbría.
 - e. Reserva Natural de la Laguna del Portil.
 - f. Parque Periurbano de la Noriega.
- d. Se integran los terrenos de Montes Públicos del Monte Común.
- e. Se integran los terrenos de las vías pecuarias citadas en el Artículo 10.161
- f. Se integran los dominios públicos:
 - Marítimo Terrestre.
 - Hidráulico
- g. Los Lugares de Importancia Comunitaria quedan integrados, por ser coincidentes, con los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 10.170 Ordenación del Suelo no urbanizable de Lugares singulares de la red de espacios libres de carácter supramunicipal.

1. Categoría: Suelo no urbanizable especialmente protegido por planificación territorial.
2. Los espacios incluidos en este grupo son determinados por el art. 32 del POTLOH. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley de Montes 43/2003, de 21 de Noviembre, la Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y la 2/89 de Inventario de espacios Naturales de Andalucía en sus respectivos ámbitos de competencia.
3. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano. Los espacios que se incorporan en esta categoría son:
 - a. La Bota
 - b. La Ría
 - c. Los Pinos
4. El desarrollo de estos espacios se realizará de acuerdo con lo previsto en el art.32.3 del POTLOH.
5. El uso y destino de estos espacios se realizará de acuerdo con lo previsto en el art. 31 y 32.1 del POTLOH.

Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

Artículo 10.171 Zonificación.

Se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural.

Artículo 10.172 Ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural.

1. Categoría: Suelo no urbanizable de carácter natural.
2. Se incluyen en esta categoría los terrenos en los que resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
3. En esta zona se podrán llevar a cabo los actos recogidos en el art. 52 de la LOUA con las limitaciones establecidas en estas normas.

Sección 4ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Artículo 10.173 Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 5ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones.

Artículo 10.174 Usos genéricos.

1. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los siguientes:
 - a. Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
 - b. La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.
2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Actividades agrícolas a la intemperie en secano
 - b. Actividades agrícolas a la intemperie en regadío.
 - c. Actividades agrícolas intensivas en viveros y bajo plástico a la intemperie dedicada al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - d. Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular.

- f. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
 - g. Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales
 - h. Actividades forestales, vinculadas a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - i. Actividades cinegéticas.
 - j. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
3. Los usos anteriores se consideran permitidos en la zona del suelo no urbanizable de carácter natural, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en su regulación pormenorizada, y todo ello sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 10.175 Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable de carácter natural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:
 - a. Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social en las condiciones que mas adelante se establecen.
 - b. Cuantas otras actividades que estuviesen directamente vinculadas a los usos característicos. en las condiciones que más adelante se establecen.
 - c. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.
 - d. Infraestructuras para la gestión de residuos tales como los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios, o por particulares se considerarán prohibidos en todas las zonas de suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Punta Umbría o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio

Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Incidencia Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 10.176 Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables de carácter natural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias.
 - b. Las edificaciones para disfrute de la naturaleza.
 - c. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
3. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.
4. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

Subsección Segunda. Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural.

Artículo 10.177 Zonificación.

A efectos de la aplicación de ésta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural por este Plan General son:

1. Suelo no urbanizable de carácter natural terrenos limítrofes al núcleo del Rincón.
2. Suelo no urbanizable de carácter natural Dehesa de las Yeguas y antiguo vertedero

Artículo 10.178 Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos genéricos de las distintas zonas de suelo no urbanizable de carácter natural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación de los suelos de acuerdo con la relación de los usos y actividades establecida en el Artículo 10.174 y que se precisan para cada ámbito en los artículos siguientes.
2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general autorización administrativa y autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos Artículo 10.175 y que se precisan para cada ámbito en los artículos siguientes.
3. Las actividades susceptibles de autorización que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas como granjas, vaquerías etc así como las plantas de áridos o de hormigones, depósitos de vehículos, vertederos etc, se situarán a una distancia mayor de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable y deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de su ubicación.

Artículo 10.179 Ordenación pormenorizada del Suelo no Urbanizable de carácter natural terrenos limítrofes al núcleo del Rincón.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los agropecuarios con los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Actividades agrícolas a la intemperie en secano
 - b. Actividades agrícolas a la intemperie en regadío.
 - c. Actividades agrícolas intensivas en viveros y bajo plástico a la intemperie dedicada al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - d. Actividades ganaderas con estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
 - e. Actividades forestales, vinculadas a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - f. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
3. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a. Edificaciones ligadas a las actividades agrícolas
 - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos
 - c. Usos de infraestructura para la gestión de residuos.
 - d. Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.
 - e. Edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e

infraestructuras.

- f. Actividades de interés público y social
- g. Explotaciones madereras
4. Para la implantación de edificaciones se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales cerradas, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 10.180 Ordenación pormenorizada del Suelo no Urbanizable de carácter natural Dehesa de las Yeguas y Antiguo vertedero.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los agropecuarios con los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular.
 - b. Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales
 - c. Actividades forestales, vinculadas a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - d. Actividades cinegéticas.
 - e. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
3. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - En el ámbito de la Dehesa de las Yeguas.
Actividades de Interés Público y Social destinadas a completar la oferta turística del municipio que no produzcan una edificación significativa del suelo. Se recomienda actividades lúdicas y deportivas como instalación de un campo de golf o áreas recreativas ligadas a la naturaleza.
 - En el ámbito del antiguo vertedero.
Actividades de Interés Público y Social destinadas a localizar instalaciones y servicios necesarios o complementarios para las áreas urbanas e incompatibles con los usos urbanos previstos.

Sección 6ª: Determinaciones de carácter particular de los usos y las

edificaciones.**Artículo 10.181 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria y acuícola.**

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos e instalaciones:
 - a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2000 m².
 - b. Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
 - c. Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
 - d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - e. Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su superficie.
2. Establos y criaderos de animales:
 - a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 Has.
 - b. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población, de las áreas de suelo no urbanizable de residencial diseminado o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 - c. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - e. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - g. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
 - h. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
 - a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 10 Has.
 - b. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

- d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - e. Su superficie no superará los mil (1.000) metros cuadrados.
 - f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - g. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones superiores a 100 Has, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 10.185, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

Artículo 10.182 Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
4. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

Artículo 10.183 Condiciones de la Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.

1. Se trata de instalaciones destinadas al ocio de la población, sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como parques rurales, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
3. Las instalaciones y edificaciones deberán reunir las siguientes condiciones:
 - a) Sólo podrán contar con instalaciones vinculadas a actividades recreativas, educativas y naturalísticas. Y previa autorización de la administración competente, servicios de restauración.

b) El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.

c) La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta. En las restantes instalaciones permitidas la altura no será superior a 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

Artículo 10.184 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones:

1. Con carácter general:
 - a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
 - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
 - c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población.
 - d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.
 - e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.
 - f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.
 - g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
 - h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
2. Con carácter particular:

A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.

1. Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicas, parques de ocio o instalaciones para la práctica del golf.
2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.
 - b. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - c. La ocupación por la edificación no superará 50 m² por Ha de superficie de la instalación.

B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.

1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares.
2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b. La altura no podrá superar los siete (7) metros.
 - c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m²s.

C. Actividades de turismo rural.

1. Son aquellas que desarrollan actividades de alojamiento de personas conforme lo previsto en el art.34 y art.5 del Decreto 47/2004 de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros.
2. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:
 - a. Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento. En los casos en que dichas instalaciones vayan vinculadas a un campo de golf, con una superficie mínima de 60 hectáreas, no podrán superar las 350 plazas de alojamiento.
 - b. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas ó 7 metros medidos desde la rasante natural del terreno hasta el plano superior del último forjado.
 - c. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la

reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

3. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.

Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.

4. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

D. Otras Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable excepto industrias no integrables en el área urbana.

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

E. Campos de golf.

1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.

2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones.

3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:

- a) Tendrán una dimensión mínima de 60 hectáreas y tendrán, al menos, un recorrido de 18 hoyos largos
- b) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la superficie arbolada.
- c) Las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento cumplirán las siguientes condiciones:
 - Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
 - Las instalaciones complementarias turísticas y equipamientos deportivos y recreativos de gran demanda de agua para consumo no humano deberán contar con dispositivos de reciclado y reutilización

del recurso. El abastecimiento para usos no potables procederá de la reutilización de aguas residuales. Las depuradoras de que se abastezcan deberán contar con sistema de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

d) La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ó 7 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.

Artículo 10.185 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

En el caso de rehabilitación de viviendas o edificios de carácter rural existentes, las obras de rehabilitación no deben distorsionar las características de la edificación, pudiendo destinarse a vivienda o alojamientos rurales.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

- a. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. En cualquier caso la superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de seis mil (6.000) metros cuadrados.
- b. Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

- a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- b. Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.
- c. Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

- d. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - e. Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.
 - f. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
 - g. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
 - c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.
 - d. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Artículo 10.186 Protección contra incendios forestales.

En el contorno exterior de los Montes Públicos se establece una servidumbre de protección, de 25 metros, en la que no se permitirá la construcción de viviendas y edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias.

Artículo 10.187 Tratamiento paisajístico del Monte Público y zona de protección del paisaje del Monte Público.

1 Los actos de edificación y uso del suelo sometidos a licencia urbanística en el interior del Monte Público aplicarán, en su caso, las siguientes determinaciones:

- a) Las edificaciones permitidas seguirán patrones morfológicos y tipológicos forestales y de carácter aislado, singular o tradicional, con una altura máxima de 7 metros y siempre inferiores a la altura del vuelo arbóreo, permitiéndose torretas de uso múltiple para vigilancia forestal y observación del paisaje.
- b) Las cubiertas serán planas o inclinadas de teja árabe o alicantina y las fachadas enfoscadas para pintar en colores claros.
- c) Los cerramientos podrán realizarse en madera, con setos arbustivos integrados por especies autóctonas o con mallas adecuadas a la normativa sectorial.
- d) Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar.
- e) Se evitarán las alteraciones de los perfiles y formas de terreno, no admitiéndose desmontes ni terraplenes superiores a 1 metro de altura o con taludes superiores a 1 (V) :2 (H).

4. En la ejecución de las actuaciones serán prioritarias las soluciones que permitan una óptima integración con el paisaje a proteger, debiéndose respetar al máximo el vuelo arbóreo y las manchas de matorral noble mediterráneo.

5. Las actuaciones de edificación previstas en este artículo incluirán un estudio de detalle en el que se recojan los aspectos de cuantificación y caracterización de los estratos de vegetación afectados por las obras, así como las medidas de compensación necesarias para favorecer la

recuperación del paisaje. A tal efecto, se establece como regla general que las medidas de restauración del paisaje motivadas por actuaciones de edificación previstas en este Plan deberán compensar, al menos en igual cantidad, la superficies y ejemplares de vegetación arbórea y arbustiva afectadas.

6. Las actuaciones de interés público que puedan incidir territorialmente sobre estos espacios deberán prever medidas compensatorias para aquellos casos que su ejecución suponga una pérdida de superficie de este tipo de terrenos. La cuantía y características de dichas medidas deberán ser aprobadas y autorizadas oportunamente por las Administraciones competentes.

7. Las medidas compensatorias a que se refieren los apartados anteriores no podrán suponer una merma en la calidad y diversidad biológica de estos espacios. A tal efecto no podrán autorizarse actuaciones que supongan la introducción de especies exóticas o impropias del medio natural local.

8. Se establece a partir del borde exterior de los Montes Públicos una servidumbre de vistas de 100 metros, si el contacto es con suelos urbanos o urbanizables, en cuyo caso, esta franja se destinará a sistemas generales o locales de espacios libres de uso público.
9. Cuando la colindancia de los pinares sea con suelo no urbanizable se establece una franja de protección de 200 metros en los que sólo se permitirán las viviendas y edificaciones vinculadas a la explotación agraria siempre que las mismas mantengan patrones constructivos morfológicos y tipológicos tradicionales y acordes con las especificaciones establecidas por este plan para esta unidad.
10. Se recomienda a las administraciones competentes la adopción de iniciativas que permitan el desarrollo de actividades y usos productivos tanto tradicionales como potenciales, vinculados a los medios forestales y compatibles con la conservación de los hábitats y de los recursos naturales de estos espacios.
11. Con el fin de proteger los frentes visuales de estos paisajes, se hace necesaria la homogeneización y normalización de los elementos informativos, señales y cartelería en general que se sitúen en estos espacios. A tal fin las Administraciones competentes adoptarán los cauces de colaboración oportunos que permitan definir unos diseños homogéneos de estos elementos.

Artículo 10.188 Tratamiento paisajístico de las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas o de interés público.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las de interés público estarán sometidas a las determinaciones para los paisajes establecidas en el artículo anterior.
2. En los viarios de nueva construcción de la red de carreteras, se realizarán estudios paisajísticos a fin de adoptar las medidas que permitan una mejor integración en el entorno natural.

TÍTULO XI. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Sección Primera. La urbanización de los espacios viarios.

Artículo 11.1 Disposiciones generales.

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Junta de Andalucía.
2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.
4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso. En los anexos I y II de las presentes normas de urbanización se indican las características recomendadas de distribución de los elementos funcionales del viario urbano.

Artículo 11.2 Dimensiones mínimas recomendadas para los viarios públicos de nueva creación.

1. El viario urbano principal del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de veinticinco (25) metros entre alineaciones.
2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.
3. El viario urbano secundario del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones.
4. El viario urbano local en áreas de baja densidad tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones. Se entenderá como viario local el que posea las siguientes características:
 - a. Estar servida al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario.
 - b. Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.

- c. Servir áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.
5. Los viales para ámbitos menores a los descritos en los apartados anteriores deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. Se define como viario de ámbito menor el que posea las siguientes características:
 - a. Longitud inferior a setenta (70) metros.
 - b. Servir a un máximo de veinte (20) viviendas.
 - c. Estar servida en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación.
 - d. Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.
 - e. La fachada de la edificación se retranquea al menos en cuatro (4) metros.
6. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 11.3 El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
2. En general el viario principal tendrá un mínimo de cuatro (4) carriles de circulación y el secundario un mínimo de dos (2).
3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será preceptivo en los viarios de ámbito menor.
4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos veinticinco (425) centímetros como máximo. Los valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en el anexo II.

Artículo 11.4 El espacio reservado a la circulación peatonal. Los Acerados.

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.
2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
3. Las dimensiones de los Acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.
4. Los Acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
 - a. Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - b. Banda de servidumbre. Es la zona del Acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del Acerado más próxima a la calzada, aunque para Acerados mayores de setecientos (700) centímetros podrán disponerse varias bandas de servidumbre.
5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.
6. No obstante, atendiendo a la especial configuración del centro del núcleo y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas Acerados cuya anchura mínima sea de cien (100) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.
7. La pendiente transversal de los Acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.
8. La pendiente longitudinal de los Acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros mínimos y máximos expresados en el anexo II.

Artículo 11.5 El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, podrán reservarse bandas laterales destinadas al estacionamiento

de vehículos adosadas a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.
3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.
4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:
 - a. En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de doscientos (200) centímetros, para el secundario y el local de ciento ochenta (180) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.
 - b. Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros .
 - c. En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua según los parámetros expresados en estas normas.
6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.6 El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.
2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.
3. Las dimensiones las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento cuarenta (140) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.
5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.
6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 11.7 El espacio compartido. Viarios de coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.
2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.
3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 11.8 La pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.
4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.
5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.
6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.
7. Los acerados de nueva ejecución, y salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.
8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.
10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo

con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Sección Segunda. El trazado del viario.

Artículo 11.9 El trazado en planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.
2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.
3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.
4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.
5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. Los parámetros mínimos de trazado de estos acuerdos se exponen en la tabla del anexo II dependiendo de las características del viario afectado. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, recogida de basura, etc).

Artículo 11.10 El trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética. Los parámetros mínimos se expresan en anexo II.
2. En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:
 - a. Evitar crestas y valles demasiado cortos.

- b. No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
 - c. No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.
3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.
4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 11.11 Las intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:
 - a. Que el tráfico de los distintos ramales afluyentes sea similar.
 - b. Que existan cuatro o más ramales de acceso.
 - c. Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
 - d. Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
 - e. Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.
2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. En la tabla del anexo II se indican los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares.
3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.
4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros. En la tabla del anexo II se indican los parámetros mínimos para cada tipo de viario.
5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

Sección Tercera. La urbanización de los espacios libres.

Artículo 11.12 Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.
2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:
 - Jardinería y arbolado.
 - Riego
 - Drenaje
 - Pavimentación
 - Alumbrado público
 - Mobiliario urbano
 - Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.
3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 11.13 Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. Se atenderá en su configuración a su condición de plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.
2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
 - a. Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
 - b. Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
 - c. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión de los mismos juego de niños.

3. Parque urbano. Son espacios superiores a 1 Has, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en la viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
 - a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
 - b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
 - c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
 - d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
 - e. Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.
4. Parque suburbano. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:
 - a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
 - b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
 - c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.
 - d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
 - e. La ordenación de estos espacios preverá al menos:
 - senderos y caminos peatonales y ciclistas
 - áreas de juego
 - áreas de picnic
 - zonas de acceso y aparcamiento.

Artículo 11.14 Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.
2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.
3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.
5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.
6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.
7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 11.15 Sistema de riegos.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 11.16 Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.
2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.
3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.
4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compos" de basuras urbanas.

Artículo 11.17 Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
 - a. Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
 - b. Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.
3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.
4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.
5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 11.18 Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.
2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

Sección Cuarta. Equipamiento y mobiliario urbano.

Artículo 11.19 Condiciones generales

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

Artículo 11.20 Condiciones de los juegos y zonas infantiles

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
4. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.
5. Se cumplirán las previsiones contenidas en el Decreto 127/2001 publicado en el BOJA nº 66 del año 2001 Sobre mediadas de seguridad en parques y jardines.

Artículo 11.21 Papeleras y bancos

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.
2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Sección Quinta. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos.

Artículo 11.22 El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

Artículo 11.23 Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.
4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa GIAHSA o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto por las de la compañía suministradora.

Artículo 11.24 Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizables ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo, con evacuación independiente de aguas pluviales y aguas residuales.
2. En general, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias introducirán progresivamente el sistema de saneamiento separativo en las zonas urbanas consolidadas y no consolidadas. Motivadamente, y previo informe de la compañía suministradora, se justificará la imposibilidad técnica de establecer el sistema separativo en zonas concretas de la actuación.
3. Las parcelas localizadas en áreas con redes separativas contarán arquetas

de vertido claramente diferenciadas e identificadas para aguas residuales y para las aguas pluviales y de drenaje.

4. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.
5. En general, el trazado en planta de las redes de aguas pluviales se ajustará al eje de la calzada mientras que las de aguas residuales se instalarán bajo cada uno de los dos acerados sirviendo a las edificaciones contiguas. En el viario principal y viarios con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores de aguas pluviales que sirvan a cada una de las márgenes del viario.
6. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa GIAHSA o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 11.25 Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.
2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, cumpliéndose los mínimos establecidos en el anexo II. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.
3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.
4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.
5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.
6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.
10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 11.26 Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.
2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.
3. Serán de aplicación las Normas Técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de Sevillana-Endesa o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento.
4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.
5. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.
6. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.
7. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en

lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 11.27 Las redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.
2. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.
3. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.
4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.
5. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.
6. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

Artículo 11.28 Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de

los espacios libres. Las condiciones de diseño de los elementos de mobiliario urbano seguirán criterios de uniformidad para las distintas áreas de la ciudad.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.
4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 11.29 Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.
2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.
3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.
4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Sección Sexta. La urbanización del área central de la ciudad.

Artículo 11.30 Aplicación.

1. Las normas contenidas en la presente Sección serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Área Central de Punta Umbría

Artículo 11.31 Directrices para la urbanización del área central.

1. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Centro de Punta Umbría deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga con relación a las citadas Directrices de Urbanización.
2. Además de los aspectos técnicos y documentales de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del área central de la ciudad deberán:
 - a. Tender a soluciones constructivas y acabados, que mediante la utilización de elementos y criterios semejantes de pavimentación, amueblamiento urbano y alumbrado público, permitan la identificación del área central como una zona con características de urbanización propias y de calidad, sin perjuicio de establecer tratamientos singulares a espacios que sus especiales condiciones urbanas o culturales así lo demanden.
 - b. Favorecer y proteger al peatón, estableciendo itinerarios continuos y accesibles, especialmente en zonas en las que se prevea gran afluencia debido a la concentración de actividades comerciales o administrativas.
 - c. Establecer secciones de tipo compartido en viarios no integrados en la red urbana principal en los que la sección mínima disponible sea inferior a setecientos (700) centímetros.
 - d. Diseñar la sección transversal del viario y sus intersecciones de forma que garantice el acceso de los vehículos de transporte y servicios públicos que los utilicen habitualmente. En caso de que se proyecten soluciones que impidan o dificulten los recorridos de los servicios públicos deberán coordinarse con los servicios municipales competentes itinerarios alternativos de acceso.
 - e. Establecer medidas de reducción de la velocidad de los vehículos, especialmente en las zonas de acceso al área central desde los viarios interurbanos y principales. Se favorecerá la delimitación de recintos identificados como zonas 30 o 15, en áreas con uso mayoritariamente residencial y viarios no integrados en la red urbana principal, en los que se limitará la velocidad a 30 o 15 Km/h.

Artículo 11.32 Actuaciones integrales de reurbanización.

1. Las actuaciones de urbanización o de obras ordinarias que se ejecuten dentro del ámbito central de la ciudad deberán coordinarse con todas las compañías de servicio afectadas de forma que se minimice el número de intervenciones sobre el viario público.

2. El promotor de la actuación previo al inicio deberá recabar de las compañías suministradoras y servicios municipales afectados las necesidades de intervención y mejora en sus infraestructuras. Cuando varias compañías de servicio manifiesten la necesidad de intervención sobre una misma zona el Ayuntamiento actuará como coordinador y supervisor de la actuación.

Artículo 11.33 Adaptación de las infraestructuras.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Área Central de Punta Umbría y El Rompido deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.
3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Los proyectos de rehabilitación o arreglo de la fachada de las edificaciones deberán ocultar, mediante el procedimiento constructivo idóneo según las características de la edificación, las redes aéreas existentes adosadas a la fachada.
6. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

Sección Séptima. Ejecución de las obras de urbanización.**Artículo 11.34 Ejecución de las Obras de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Punta Umbría.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las

zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Sección Octava. Anexos de características del viario.

Artículo 11.35 Anexos de características del viario.

N O R M A T I V A

Anexo I. Resumen del tipo de viario y los elementos que lo integrarán.

	VIARIO PRINCIPAL	VIARIO SECUNDARIO	VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS**	VIARIO DE ÁMBITO MENOR***	VIARIO INDUSTRIAL
VIARIO COMPLETO* (mínimo en metros)	25	18	12	8	20
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS					
Calzada 1 carril y sentido único de circulación	no permitido	no permitido	recomendado	-	-
Calzada 2 o más carriles circulación	mínimo 4 carriles	mínimo 2 carriles	-	no permitido	recomendado
Tratamiento	segregado obligatorio	segregado obligatorio	compartido recomendado	compartido obligatorio	segregado obligatorio
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS					
Bandas de aparcamiento mínimas	permitido puntualmente	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	-	mínimo 2 bandas
Bandas de aparcamiento recomendadas	-	-	recomendado 2 bandas	recomendado 1 banda	-
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS					
Banda circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
CIRCULACIÓN CICLISTA					
Unidireccional ligado a calzada de tráfico rodado o banda peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	-	-	recomendado 2 bandas
Bidireccional	-	-	recomendado	-	-
ARBOLADO					
Obligatoriedad plantación	SÍ	SÍ	SÍ	-	SÍ
Banda de arbolado	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	recomendado	mínimo 2 bandas

* Dimensión MÍNIMA en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.
** Se entenderá como viario local el que esté servido al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario, la velocidad esté limitada a treinta (30) Km/h y sirva a áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.
*** Se entenderá como viario de ámbito menor el que posea una longitud inferior a setenta (70) metros, sirva a un máximo de veinte (20) viviendas, esté servido en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación, la velocidad esté limitada a treinta (30) Km/h y la fachada de edificación esté retranqueada al menos en cuatro (4) metros.

Anexo II. Dimensiones de los elementos que componen el viario.

	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS		VIARIO DE ÁMBITO MENOR		VIARIO INDUSTRIAL	
	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO
VIARIO COMPLETO* (m)	25	30-35	18	20-24	12	14-16	9	10-12	20	22-28
<i>*Dimensión en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.</i>										
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS										
Calzada 1 carril y sentido único de circulación(m)	-	-	3,25	3,50-3,75	3,00	3,25-3,50	-	-	3,75	3,75-4,25
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,00	3,25	2,75	3,00	2,75	3,00	3,50	3,50-3,75
PARÁMETROS DE TRAZADO										
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50	-	-	15,00	15,00-25,00
Pendiente longitudinal del viario (mínimo/máximo %)	0,50% / 6,00%	1,00%	0,50% / 8,00%	1,00%	1,00% / 8,00%	1,50%	1,00% / 8,00%	1,50%	0,50% / 6,00%	1,00%
Pendiente transversal del viario (mínimo/máximo %)	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico, (Kv) (cóncavos y convexos)	1.000,00	1.500-2.000	600,00	1.000,00	300,00	600,00	-	-	600,00	1.000-1.500
Calzada anular en glorieta (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00	-	-	-	-	12,00	12,00-14,00
Diámetro interior de glorieta (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00	-	-	-	-	25,00	30,00-40,00
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS										
Línea(m)	2,00	2,25	1,80	2,20	1,80	2,00	1,80	2,00	2,20	2,20-2,40
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	-	-	4,50	4,50-5,00
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,25	4,25-4,50	-	-	4,75	4,75-5,00
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS										
Banda circulación peatonal** (m)	3,00	4,00-5,00	1,50	2	1,75	3,00	-	-	2,50	3,00-5,00
Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0,80	1,00	0,60	0,80	0,50	0,60	-	-	0,80	1,00
Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,00	1,20	-	-	1,50	2,00
<i>** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada</i>										
CIRCULACIÓN CICLISTA										
Unidireccional	1,50	2	1,40	1,75	1,40	1,75	-	-	1,50	2
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	2,00	2,50	-	-	2,25	2,75
ARBOLADO										
Obligatoriedad plantación	SÍ	ambos acerados	SÍ	ambos acerados	-	SÍ	-	SÍ	SÍ	ambos acerados
Perímetros especies	18	22-24	18	20	18	20	18	22-24	18	20
ALUMBRADO PÚBLICO										
Altura columnas/báculos	9,00	9,00-14,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	4,00	4,00-6,00	8,00	8,00-14,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	SÍ	-	-	SÍ	-	-	-	-	SÍ	-
Iluminancia media	30	30-40	25	30-35	15	20-25	20	20-25	25	25-35
Luminaria	VSAP	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	VSAP	VSAP
AMUEBLAMIENTO URBANO										
Bancos	SÍ	cada 50 m	-	NO	-	puntualmente	SÍ	cada 40 m	-	NO
Papeleras	SÍ	cada 50 m	SÍ		SÍ		SÍ	cada 40 m	SÍ	cada 50 m
Disuasión aparcamiento	-	puntualmente	-	puntualmente	-	puntualmente	SÍ	cada 2,00 m	-	puntualmente

TÍTULO XII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 12.1 Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Punta Umbría.

Artículo 12.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Punta Umbría, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA y de la LPHA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales, ordenanzas del área central de Punta Umbría.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas incluidas en el área central.
4. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica.

Artículo 12.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio Punta Umbría los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Punta Umbría, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 12.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Punta Umbría previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.

- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Punta Umbría.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Punta Umbría a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 12.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia,:

- a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- c. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que mantenga las competencias para autorización de obras y actuaciones que por tanto no estén delegadas en el Ayuntamiento de Punta Umbría, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

Artículo 12.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Capítulo II. La ordenación estructural y pormenorizada en el municipio y su régimen de protección.

Artículo 12.7 Elementos de valor que forman parte de la ordenación estructural.

1. El presente Plan General considera como bienes de valor que forman parte de la ordenación estructural a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz localizados en el municipio de Punta Umbría. Éstos son los reconocidos por la ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz, al contar con expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en cualquiera de las tipologías establecidas en el artículo 25 de la LPHA.

La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Listado de Elementos Protegidos complementario al mismo.

Denominación	Protección	Categoría	Resolución decreto Orden	Publicación	Entorno de Protección
Torre de Punta Umbría	Inscrito BIC	Monumento	Decreto 22/04/1949	BOE Nº 155 05/05/1949	Si, 50 m por encontrarse en Suelo Urbano
Yacimiento del Eucaliptal (sectores A,B,C)	Inscrito BIC	Zona arqueológica	Orden de 10/09/2004	BOJA nº 198 de 8/10/2004	NO
Chalet Pérez Carasa	Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, carácter genérico		Resolución de 07/08/2006	BOJA nº 175 de 08/09/2006	NO

2. Forman parte de la ordenación pormenorizada en el municipio de Punta Umbría los edificios, construcciones, elementos protegidos y yacimientos arqueológicos que se incluyen en el Listado y fichas de Elementos Protegidos que complementan al presente Plan.
3. Forman parte de la ordenación pormenorizada en el municipio de Punta Umbría los edificios, construcciones, elementos protegidos y yacimientos arqueológicos que se encuentran incoados hasta tanto sean inscritos. En la actualidad se encuentran en esta situación el siguiente elemento:

Denominación	Protección	Categoría	Resolución decreto Orden	Publicación	Entorno de Protección
Iglesia Ntra. Sra. del Carmen	Incoado BIC	Monumento	Resolución 12/05/2008	BOJA nº 107 de 30/05/2008	Si, individualizado

Artículo 12.8 Régimen de licencias en los BIC, sus entornos y los elementos incoados.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 23 de la LPHE y del artículo 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, será necesario obtener autorización previa de los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.
2. Según lo dispuesto en el art.19 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y del artículo 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes íntegramente o pertenencias sin autorización expresa de los organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.
3. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras un ejemplar más del proyecto para su remisión a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio.
4. La realización de obras en los entornos de los BIC requerirá autorización expresa de los Organismos competentes de acuerdo con lo previsto en el art.19 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y del artículo 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 12.9 INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ZONA ARQUEOLÓGICA DE “EL EUCALIPTAL”.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se establecen las siguientes instrucciones particulares de la Zona Arqueológica de El Eucaliptal, cuyo objetivo es concretar la forma en que deben materializarse las obligaciones generales previstas en la Ley.

La finalidad de la inscripción de El Eucaliptal es proteger y conservar el patrimonio arqueológico existente en este yacimiento. Asimismo, se concreta el régimen de investigación sobre este bien y se conforma un adecuado marco para la difusión de los valores que han motivado esta inscripción.

En la Zona Arqueológica de El Eucaliptal se precisará una autorización previa de la Consejería de Cultura en cualquier obra de las especificadas en estas instrucciones particulares, que deseen llevar a cabo tanto los particulares como la propia Administración.

2. De cara a la mejor protección del patrimonio existente en la Zona Arqueológica se establece la siguiente sectorización:

***Sector A:** constituye el núcleo principal del yacimiento, siendo el área donde más restos se encuentran y el de máxima protección del yacimiento. En él se documenta, hasta el momento, la totalidad de la necrópolis y gran parte de la factoría de salazones.

En esta zona se han realizado las principales intervenciones arqueológicas realizadas hasta la fecha, y que han validado su potencial patrimonial.

En esta área se localizan las manzanas 5821 y 5823.

***Sector B:** se localiza al sur del anterior y hasta el momento se han documentado diversos niveles arqueológicos y alguna estructura como un horno romano, por lo que dicha zona pertenecerá a la zona industrial o doméstica del asentamiento.

Su delimitación literal sería: c/ Baliza, Avenida de la Marina c/ Escamas y la orilla de la Ría, estando afectadas las siguientes manzanas catastrales:

04805048070481705792057930579505802058030580405819

***Sector C:** este sector se ubica hacia el oeste y el norte de los sectores anteriores. Se trata de una zona que no ha sido sondeada en profundidad desde el punto de vista arqueológico, encontrándose en su mayor parte sin edificar.

Por noticias orales se sabe de la aparición de restos arqueológicos y asimismo se encuentran abundantes restos arqueológicos muebles a lo largo de toda la orilla de la Ría. Entre los restos arqueológicos visibles, aparecen cerámicas romanas, en relación con las factorías de salazones, y árabes, que hay que relacionar con la cercana ciudad de Saltes, ubicada en la otra orilla de la Ría, en la isla del mismo nombre.

En su interior quedan englobadas las siguientes manzanas catastrales:

02875038590386303878038810480104861

3. En el Sector A con objeto de evitar la pérdida de bienes de carácter arqueológico, será excepcional el aprovechamiento del subsuelo. Cuando sea justificable la construcción de edificios, éstos deberán ser compatibles con la integración y valorización de los restos arqueológicos que pudiesen aparecer.
4. En los Sectores B y C las obras que supongan remociones del subsuelo deberán estar sometidas a las cautelas arqueológicas impuestas por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Huelva.

Capítulo III. Normas de protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 12.10 Patrimonio Arqueológico. Definición.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 47 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.
2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.
3. De acuerdo con los principios de la LPHA son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 12.11 Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Punta Umbría.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Punta Umbría.
2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.
3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.
4. Según establece el Título V de la Ley 14/2007 de PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.
5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo 12.12 Relación de Yacimientos arqueológicos del municipio de Punta Umbría.

Los yacimientos arqueológicos quedan identificados en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del término municipal.

- 1- Arroyo Dehesilla
- 2- Carretera de Aljaraque a Punta Umbría
- 3- La Bota
- 4- La Glorieta
- 5- Laguna de la Dehesilla
- 6- Monte Campo de Abajo
- 7- La Canaleta y la Peguera

Artículo 12.13 Hallazgos Casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007 del PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Punta Umbría será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo 12.14 Yacimientos ubicados en suelo no urbanizable.

1. 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.
2. En los ámbitos de los 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** cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico, 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 los usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

3. El yacimiento de la Peguera inscrito con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, deberá cumplir las Instrucciones Particulares recogidas en el artículo correspondiente de esta normativa.

Artículo 12.15 Yacimientos ubicados en Suelo Urbanizable o Suelo Urbano no Consolidado.

1. 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.
2. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo deberá realizarse una investigación arqueológica que determine la existencia de evidencias arqueológicas y, en su caso, la forma más adecuada para su protección.
3. 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.

Artículo 12.16 Yacimientos ubicados en Suelo Urbano Consolidado.

1. 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.
2. 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.

3. El yacimientos de la Peguera inscrito 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 cumplir con lo previsto en dichas Instrucciones.

Artículo 12.17 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán en todo caso un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.
2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.
4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 12.18 Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 14/2007 PHA.
2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XIII de la Ley 14/2007 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Capítulo IV. Normas de protección del patrimonio arquitectónico.

Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.

Artículo 12.19 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Punta Umbría se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos que complementa este Plan General, así como su clasificación en tres niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 12.20 Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

1. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos del presente Plan General supone el establecimiento, sobre los edificios con algún valor arquitectónico, de cautelas para su conservación.
2. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.
3. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos está compuesto por las edificaciones que aparecen en los planos correspondientes de Ordenación Estructural del Suelo no Urbanizable para los BIC y edificios inscritos en el CGPHA y en el Plano de Ordenación Pormenorizada de los respectivos ámbitos con la sigla P seguido por el número asignado en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.

Artículo 12.21 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en los planos de Ordenación Pormenorizada y en el Listado de Patrimonio Arquitectónico.

Los edificios incluidos en el listado son los siguientes:

N O R M A T I V A

Nº	Nombre edificio	Nivel Protección	Protección
01	Torre de Punta Umría	Edificio Protección Especial.	BIC. Decreto de 22-04-1949. BOE de 05-05-1949.
02	Chalet Pérez Carasa. C/ Lepanto Nº4.	Edificio Protección Especial.	CGPHA Resol. 7-08-06. BOJA nº198 de 8-10-2004, p.p 22398-22403.
03	Parroquia de Nuestra Señora del Carmen	Edificio protegido 1ª Categoría.	SIPHA Incoado BIC. BOJA 30 de Mayo de 2008.
04	Chalet Villa Pepita. C/ Cerrito Nº3.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Informe Básico de Patrimonio Inmueble Etnológico y Arquitectónico.
05	Chalet Ferraro. C/ Pérez de Guzmán Nº 19.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Informe Básico de Patrimonio Inmueble Etnológico y Arquitectónico.
06	Chalet Zulategui, El Portil.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Informe Básico de Patrimonio Inmueble Etnológico y Arquitectónico.
07	Chalet Carrascal, C/ del Rosal.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Informe Básico de Patrimonio Inmueble Etnológico y Arquitectónico.
08	Iglesia Nuestra Señora de Lourdes.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
09	Vivienda C/ Alcatraz Nº22 y C/ Gaviota Nº13.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
10	Vivienda C/ Paseo del Mar.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
11	Vivienda C/ Pérez de Guzmán Nº 6. "Casa Museo de los ingleses"	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
12	Vivienda C/ Pérez de Guzmán.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
13	Vivienda C/ Pérez de Guzmán esquina C/ Roquetas.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
14	Antiguo Ayuntamiento.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
15	Muelle de las Canoas.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
16	Casa Blanca.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
17	Vivienda C/ Alcatraz.	Edificio protegido 1ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
18	Vivienda C/ Cerrito Nº6.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
19	Vivienda C/ Cerrito. "Villa Berta".	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
20	Vivienda C/ Cerrito. "Villa Italia".	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
21	Vivienda C/ Cerrito Nº15.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
22	Vivienda C/ Cerrito. "Villa San Antonio".	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
23	Vivienda C/ Cerrito. "Villa Paquita".	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
24	Vivienda C/ Cerrito. "Villa Rosario".	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
25	Vivienda C/ Cerrito Nº37.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
26	Vivienda Avenida del Oceano.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
27	Vivienda C/ Alcatraz Nº16 y C/ Gaviota Nº13.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
28	Vivienda C/ Alcatraz.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
29	Vivienda C/ Cerceta.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

30	Vivienda C/ Cerceta.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
31	Vivienda C/ Cerceta. "Aguja Colipinta".	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
32	Vivienda C/ Pingüino Nº12.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
33	Vivienda C/ Gaviota Nº16.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
34	Vivienda C/ Gaviota Nº14.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
35	Vivienda C/ Paseo del Mar.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
36	Vivienda C/ Garza y C/ Gaviota.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
37	Vivienda C/ Pelicano esquina C/ Gaviota.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
38	Vivienda C/ Pelicano y C/ Pérez de Guzmán.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
39	Vivienda C/ Pelicano y C/ Pérez de Guzmán.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
40	Vivienda C/ Pérez de Guzmán.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
41	Vivienda C/ Alcatraz Nº1.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
42	Vivienda C/ Alcatraz.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
43	Vivienda C/ Balandro y C/ Cerceta.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
44	Vivienda C/ Zarapico.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
45	Vivienda C/ Zarapico.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
46	Vivienda C/ Pingüino y C/ Zarapico.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
47	Vivienda C/ Zarapico y C/ Balandro.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
48	Vivienda C/ Zarapico.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
49	Vivienda C/ Buitre.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
50	Vivienda C/ Pelicano Nº8.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
51	Vivienda C/ Pelicano esquina C/ Canaleta.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
52	Vivienda C/ Pérez de Guzmán Nº 11.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.
53	Casa de La Peguera.	Edificio protegido 2ª Categoría.	Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

Artículo 12.22 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los niveles de protección:

- Protección especial.
- 1º Categoría.
- 2º Categoría.

Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.**Artículo 12.23 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.**

1. Las parcelas que contengan edificios protegidos en alguno de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
 - a. Las parcelas con Protección Especial o 1º Categoría nunca podrán agregarse, excepto con aquéllas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario. Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no protegida a una protegida de 1º Categoría cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.
 - c. Las parcelas protegidas de 2º Categoría cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo el que se sitúan.

Artículo 12.24 Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.
2. El cambio de uso de las edificaciones incluidas en el nivel de Protección especial deberá ser objeto de autorización por la Administración. La autorización para el cambio de uso vendrá supeditada a la conservación de los elementos arquitectónicos merecedores de protección.
3. Los edificios protegidos, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 12.25 Tipos de intervención sobre los edificios protegidos.

1. Edificios incluidos en la categoría de Protección especial. Las obras permitidas en esta categoría son las definidas en el apartado A) Obras Tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado del Artículo 8.2.

2. Edificios incluidos en la 1ª categoría. Las obras permitidas en esta categoría son las definidas en el apartado A) y B) del Artículo 8.2. Se podrán realizar obras de demolición parcial sobre elementos que carezcan de interés arquitectónico.
3. Edificios incluidos en la 2ª categoría. Las obras permitidas en esta categoría son las definidas en el apartado A) y B) del Artículo 8.2. Se podrán realizar obras de demolición parcial sobre elementos que carezcan de interés arquitectónico o completa cuando de la documentación aportada se deduzca la inviabilidad de rehabilitar y restaurar los elementos esenciales de la edificación en relación con sus valores arquitectónicos y la contribución del inmueble a la configuración del paisaje urbano.

Artículo 12.26 Condiciones de edificación.

Las determinaciones establecidas en los apartados siguientes prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación incluida en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos y sobre la fijación de alturas.

1. Parcelas con edificación incluida en categoría de Protección especial. La edificabilidad y altura será la existente en el momento de entrada en vigor del presente Plan.
2. Parcelas con edificación incluida en 1ª categoría. La edificabilidad y altura será la prevista en la ordenanza de zona cuando ésta no altere los valores arquitectónicos y la contribución del inmueble a la configuración del paisaje urbano.
3. Parcelas con edificación incluida en 2ª categoría. La edificabilidad y altura será la prevista en la ordenanza de zona.
4. Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Artículo 12.27 Condiciones particulares de la edificación.

1. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Punta Umbría a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.
Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. La autorización de obras por colmatación y remonte quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

4. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.
5. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda en el caso de edificaciones alineadas a vial o en la valla de la parcela cuando ésta exista, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 4ª: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos protegidos.

Artículo 12.28 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos protegidos.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios protegidos deberán adecuarse a estas edificaciones, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

Sección 5ª: Normas de Procedimiento.

Artículo 12.29 Régimen de licencias en los edificios protegidos.

1. El Ayuntamiento de Punta Umbría será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando las que afecten a monumentos o Bienes de Interés Cultural declarados o incluidos en el CGPHA, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos.
2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 12.30 Ruina y demolición en edificios protegidos.

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se regirá por su legislación específica.

2. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos del presente Plan.
3. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.
4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles protegidos no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 12.31 Demoliciones o provocación de ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación protegida, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Capítulo V. Normas de protección del espacio urbano.

Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.

Artículo 12.32 Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como área central de Punta Umbría así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

- El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del área central, que quedan recogidas en el Título Undécimo de estas Normas Urbanísticas.
- El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título Undécimo como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Punta Umbría.
- Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
- Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

Artículo 12.33 Conservación de elementos visibles.

- El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:
 - Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.
 - Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

Artículo 12.34 Publicidad exterior.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que

puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área central quedarán regulados por las siguientes normas:

- A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
 - Placas.* Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
 - Muestras o rótulos.* Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
 - Banderolas.* Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.
- Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
 - No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
 - Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
 - No podrán ser luminosas.
- Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
 - Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
 - La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
 - Se prohíben las muestras en los edificios protegidos.
- Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
 - Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
 - Se prohíben las banderolas en todos los edificios protegidos, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
- Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:
 - La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o

- cercas, estén o no catalogados.
 - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
 - c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
 - d. La publicidad acústica.
6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no protegidos con las siguientes condiciones:
- a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.
 - b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.
 - c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.
 - d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.
7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.
8. En o sobre los edificios protegidos de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.
9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o

en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

- 10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.
- 11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.
- 12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.
- 13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.
- 14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

Sección 3ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

Artículo 12.35 Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos.

- 1. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, los Planes Parciales establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.
- 2. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables se llevará a cabo con espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras.
- 3. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

TÍTULO XIII. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.

Capítulo I. Protección del dominio público marítimo terrestre y de la zona de servidumbre.

Artículo 13.1 Determinación gráfica del dominio público y sus zonas de servidumbre e influencia.

- a. Los planos de ordenación representan la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre de acuerdo con la documentación facilitada por la Demarcación de Costas.
- b. Los planos de ordenación representan la línea interior de la zona de servidumbre de protección de acuerdo con las distintas clase de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Para el trazado de la línea de servidumbre se ha tenido en cuenta la línea de servidumbre considerada por las Normas Subsidiarias vigentes para el suelo urbano. Para el resto de los suelos la línea de servidumbre se localiza a 100 m tierra a dentro de la línea de deslinde del dominio público.
- c. La línea de influencia se ha representado en los planos de ordenación que abarcan todo el termino municipal (planos nº1 y nº2). La línea de afección se localiza a 500 m tierra a dentro de la línea de deslinde del dominio público.
- d. Las líneas dibujadas en plano podrán tener errores o incorrecciones derivadas de su escala. En todo caso las líneas con plena validez son las obtenidas por levantamiento sobre el terreno del deslinde y la aplicación de los criterios anteriores.

Artículo 13.2 Regulación de la zona de dominio público marítimo terrestre.

- a. La utilización del dominio público marítimo terrestre quedará sometido a lo impuesto por la Ley de Costas y su Reglamento.
- b. Las construcciones y edificaciones situadas en el dominio público marítimo terrestre incluidas en los ámbitos de los planes PE-LI 1 Portil, el PE-LI 5 Punta Umbría y el PE-LI 6 La Canaleta, así como todas las contrarias a las disposiciones de la Ley de Costas quedan fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la Ley de Costas y lo establecido en el art.73.2 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Occidental de Huelva.
- c. Las playas deberán ser objeto de planes que especifiquen las instalaciones, servicios y accesos a disponer.
- d. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre sólo podrán ejecutarse previa la oportuna concesión administrativa por la Administración competente.

Artículo 13.3 Regulación de la zona de servidumbre.

- a. Los terrenos incluidos en la zona de servidumbre sólo se permitirán los usos autorizados de acuerdo con lo previsto en el art.45 del reglamento de Costas y el Título II de la Ley de Costas.
- b. Las edificaciones existentes en la zona de servidumbre estarán sometidos a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta y su modificación posterior.
- c. En la franja de terrenos en contacto con el dominio público marítimo terrestre se deberá respetar la servidumbre de tránsito. La servidumbre de tránsito recaerá en una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.
- d. En la zona de servidumbre de protección no podrán localizarse edificaciones destinadas a residencia o habitación y sólo podrán edificarse si se ajusta a lo previsto en el art.25.2.de la Ley 22/88 de Costas.

Capítulo II. Protección y adecuada utilización de la zona de influencia del litoral.

Artículo 13.4 Alcance de las determinaciones de protección.

Se redactan estas Normas en cumplimiento de lo previsto en el art. 10.1.A) apartado i) para la protección y la adecuada utilización del litoral.

Artículo 13.5 Ámbito de la aplicación de las normas contenidas en este título.

Se establece como Zona de influencia litoral la franja de terrenos del término municipal que queda situada a quinientos metros tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

Artículo 13.6 Medidas para el control de los usos.

- En los terrenos incluidos en la zona de influencia quedan prohibidas la delimitación de nuevos suelos urbanizables con fines industriales distintos a los previstos por este Plan.
- En la zona de influencia no se podrán localizar actividades de Interés Público y Social con finalidad industrial.
- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y las y las actuaciones en suelo urbano previstas localizarán las zonas verdes de uso y dominio público en las áreas determinadas como vinculantes en las fichas y planos de ordenación.
- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y las actuaciones en suelo urbano previstas seguirán las determinaciones respecto a la localización de usos establecidas en la fichas correspondientes.
- Queda prohibida la utilización de suelos para la localización de plantas o infraestructuras para la gestión de residuos.

Artículo 13.7 Medidas para el control de la densidad.

- Los suelos urbanizables incluidos en la zona de protección de Costas no podrán tener una densidad de edificación superior a la media del suelo urbanizable sectorizado del término municipal.
- La altura de la edificación no superará las cuatro plantas de altura
- El Plan de Sectorización del Sector SUnS-2 contendrá un estudio que justifique que la disposición y el diseño de las edificaciones definidas en su normativa evitan la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes cumpliendo lo previsto en el Plan de Ordenación del Territorio.
- La edificación evitará formar pantallas arquitectónicas.
- Se respetarán las densidades establecidas en las fichas y en la normativa.

Artículo 13.8 Medidas para garantizar el acceso a la ribera del mar.

1. Las Actividades de Interés Público y Social que se localicen en contacto con el Dominio Público Marítimo Terrestre y cuyo uso no este vinculado a la explotación o el uso de la lámina de agua, deberán reservar una banda de al menos 20 m de ancho junto al dominio público que cumplirá las siguientes condiciones:

- Quedará libre de edificación
- Permitirá el tránsito de personas
- Se acondicionará como espacio verde con sendas de paseo y vegetación natural por cuenta del propietario de la actuación.

2. Se realizarán Planes Especiales con la finalidad de garantizar el acceso y facilitar el aparcamiento en las siguientes áreas:

- PE-LI 1 Portil
- PE-LI 2 Carretera del Portil
- PE-LI 3 La Bota
- PE-LI 4 Los Enebrales
- PE-LI 5 Punta Umbría
- PE-LI 6 La Canaleta
- PE-LI 7 Frente de la Ría.

3. En los suelos urbanizables el espacio libre que se superpone a la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre será objeto de un tratamiento que incluya al menos los siguientes elementos:

- Puntos de acceso rodado como mínimo cada 500 m del frente de la costa.
- Sendas peatonales que permitan recorrer el frente litoral.
- Acondicionamiento como espacio verde mediante la plantación de especies forestales características de la zona.

Artículo 13.9 Medidas para la protección de los ecosistemas naturales.

1. Marismas:

- Restauración ambiental de los cauces públicos y de los cauces de aguas superficiales en la franja de la zona de influencia.
- El trazado de infraestructuras será restringido al estrictamente necesario con el fin de no alterar las condiciones de drenaje y en su caso prever las obras auxiliares pertinentes para permitir los flujos en condiciones óptimas.
- Las áreas de cultivo estarán retranqueadas de la orilla al menos 20 m para proporcionar una banda de amortiguación.

2. Playas:

- Las playas quedan excluidas del proceso urbanizador.

- Los proyectos de obras de infraestructuras marítimo terrestre cuando pudieran producir una alteración importante del dominio público se requerirá una evaluación de sus efectos de acuerdo con el art. 42.2. de la Ley de Costas.

3. Dunas y arenales costeros.

- Las sendas peatonales no podrán ser asfaltadas o pavimentadas, permitirán el tránsito de áridos y deberán conservar los perfiles. Las sendas se ejecutarán mediante plataformas móviles
- La localización de dotaciones para el servicio de las playas se situarán en las zonas bajas, con menor incidencia sobre los perfiles y en lugares con vegetación deteriorada.
- Queda prohibida extracción de áridos en estas zonas.

Artículo 13.10 Medidas para la protección de la calidad de las aguas.

- a. Los cauces existentes mantendrán su función hidráulica y ecológica. Podrán ser objeto de actuaciones para mejorar su funcionalidad o garantizar el mantenimiento y calidad de los recursos naturales.
- b. Prohibición de vertidos al dominio público marítimo terrestre de aguas negras o procedentes de la red de saneamiento sin depuración previa.
- c. Prohibición de vertidos a cauces públicos de aguas negras o procedentes de la red de saneamiento sin depuración previa.
- d. Protección de los cauces públicos y de la red drenaje superficial adoptando medidas para controlar la escorrentía y retener las pérdidas de suelo mediante:
 - Incremento del grado de infiltración
 - Aumento de la superficie de retención, proporcionando más tiempo para que el agua se infiltre en el suelo.
 - Reducir el impacto de aguas de lluvia mediante vegetación o cubierta protectora elaborada con vegetación.

TÍTULO XIV. Otras medidas para la calidad ambiental.

Artículo 14.1 Emisiones de ruido y vibraciones.

Las emisiones de ruido y vibraciones seguirá lo previsto en el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre*, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que en el capítulo III establece, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables; quedando el planeamiento urbanístico obligado a incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 14.2 Zonificación acústica.

El presente Plan establece una zonificación acústica que se recoge en los planos correspondientes.

Los terrenos del municipio se agrupan en algunas de las siguientes zonas acústicas:

NIVELES LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES (Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003)			
	Sector con predominio de usos del suelo:	Día 7-23 LAeqd dB A	Noche 23-7 LAeqd dB A
TIPO I: ÁREA SILENCIO	SANITARIO DOCENTE CULTURAL ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	55	40
TIPO II: AREA LEVEMENTE RUIDOSA	RESIDENCIA ZONA VERDE ADECUACIONES RECREATIVAS	55	45
TIPO III: AREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA	HOSPEDAJE OFICINAS Y SERVICIOS COMERCIAL DEPORTIVO RECREATIVO	65	55
TIPO IV: AREA RUIDOSA	INDUSTRIAL PORTUARIO SERVICIOS PUBLICOS	70	60
TIPO V: AREA ESPECIALMENTE RUIDOSA	ZONAS AFECTADAS POR SERVIDUMBRES SONORAS	75	65

El cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústicas serán exigibles a los responsables de las actividades e instalaciones. Para ello deberán presentar una

certificación de técnico competente de conformidad con lo establecido en el *Decreto 326/2003*.

Artículo 14.3 Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

1. En aquellos cerramientos de edificaciones donde se ubiquen actividades o instalaciones que generen un nivel de ruido superior a 70 dBA, se exigirán unos aislamientos acústicos más restrictivos, nunca inferiores a los indicados en el artículo anterior, en función de los niveles de ruido producidos en el interior de las mismas y horario de funcionamiento, estableciéndose los siguientes tipos:

a. Tipo 1. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, sin equipos de reproducción/ amplificación sonora o audiovisuales, así como supermercados, locales con actividades de atención al público, así como las actividades comerciales e industriales en compatibilidad de uso con viviendas que pudieran producir niveles sonoros de hasta 90 dBA, como pueden ser, entre otros, obradores de panadería, gimnasios, imprentas, talleres de reparación de vehículos y mecánicos en general, talleres de confección y similares, sin equipos de reproducción musical, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 60 dBA, medido y valorado según lo definido en el apartado 1.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, respecto a las piezas habitables de las viviendas con niveles límite más restrictivos.

b. Tipo 2. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, con equipos de reproducción/ ampliación sonora o audiovisuales, salas de máquinas en general, talleres de chapa y pintura, talleres con tren de lavado automático de vehículos, talleres de carpintería metálica, de madera y similares, así como actividades industriales donde se ubiquen equipos ruidosos que puedan generar más de 90 dBA, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de ser recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 65 dBA, medido y valorado según lo definido en el apartado 1.1 del Anexo III.2 del del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, respecto a las piezas habitables de las viviendas colindantes con niveles límite más restrictivos. Asimismo, estos locales dispondrán de un aislamiento acústico bruto a ruido aéreo respecto al exterior en fachadas y cerramientos exteriores de 40 dBA, medido y valorado según lo dispuesto en el apartado 3.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003.

c. Tipo 3. Los establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas, con actuaciones y conciertos con música en directo, deberán disponer de los aislamientos acústicos normalizado o diferencia de nivel normalizada, en caso de ser recintos adyacentes, a ruido aéreo mínimo, medidos y valorados según lo

definido en los apartados 1.1 y 3.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección

contra la contaminación acústica 326/2003, que se establecen a continuación:

- 75 dBA, respecto a piezas habitables de colindantes de tipo residencial distintos de viviendas.
- 75 dBA, respecto a piezas habitables colindantes residenciales con el nivel límite más restrictivo.
- 55 dBA, respecto al medio ambiente exterior y 65 dBA respecto a locales colindantes con uso de oficinas y locales de atención al público.

2. En establecimientos de espectáculos públicos y de actividades recreativas, no se permitirá alcanzar en el interior de las zonas destinadas al público, niveles de presión sonora superiores a 90 dBA, salvo que en los accesos a dichos espacios se dé adecuada publicidad a la siguiente advertencia:

«Los niveles sonoros producidos en esta actividad, pueden producir lesiones permanentes en la función auditiva».

La advertencia será perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

3. En aquellos locales susceptibles de transmitir energía sonora vía estructural, ubicados en edificios de viviendas o colindantes con éstas, se deberá disponer de un aislamiento a ruidos de impacto tal que, medido y valorado, esté de acuerdo a lo definido en el apartado 2.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003 y el nivel sonoro existente debido a la máquina de impactos, corregido el ruido de fondo en las piezas habitables de las viviendas adyacentes, no supere el valor de 35 dBA. Para el caso de supermercados, a fin de evitar la molestia de los carros de la compra y del transporte interno de mercancías, este límite se establece en 40 dBA.

4. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales regulados en este artículo se consideran valores de aislamiento mínimo, en relación con el cumplimiento de las limitaciones de emisión (NEE) e inmisión (NAE), exigidos por el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003. Por lo tanto, el cumplimiento de los aislamientos acústicos para las edificaciones definidas en este artículo, no exime del cumplimiento de los NEE y de NAE para las actividades que en ellas se realicen.

Artículo 14.4 Aislamientos acústicos especiales en edificaciones.

1. Para las fachadas de las edificaciones que se construyan en áreas de sensibilidad acústica Tipo IV y V, por la especial incidencia que el ruido ambiental y de tráfico pudiera ocasionar en los espacios interiores de éstas, el Ayuntamiento correspondiente, exigirá al promotor de estas edificaciones que presente un ensayo acústico, emitido por técnico competente según se indica en el artículo 38 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, conforme al cual quede garantizado que los niveles sonoros ambientales en el interior de las edificaciones no superan los límites especificados en la Tabla núm. 1, del Anexo I, del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, antes de la concesión de la licencia de ocupación.

2. Los aislamientos acústicos de las fachadas de estos edificios, serán de la magnitud necesaria para garantizar que los niveles de ruido en el ambiente interior de la edificación no superan los establecidos en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, debido a las fuentes ruidosas origen del problema acústico.

3. Los ensayos acústicos a que hace referencia este artículo, deberán contemplar al menos el 25% del conjunto de viviendas afectadas.

4. En caso de incumplirse esta exigencia, la concesión de la licencia de ocupación quedará condicionada a la efectiva adopción de medidas correctoras por parte del promotor.

Artículo 14.5 Ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales a efectos de la contaminación acústica.

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

Artículo 14.6 Seguimiento de la Zonificación Acústica.

1. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica, el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

- En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística o de su revisión.
- En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de usos de suelo.

2. Según establece el *Real Decreto .2367/2007* en su artículo 6, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse como máximo cada diez años desde la fecha de aprobación.

Artículo 14.7 Zonificación lumínica.

1. En seguimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Ley 7/2007 de Calidad Ambiental se establece la zonificación lumínica del territorio municipal.

2. La zonificación lumínica se recoge en el plano correspondiente.

3. En aplicación del artículo 63 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se distinguen las siguientes áreas:

1. E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

- a.Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.
 - b.Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.
- 2. E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.
- 3. E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:
 - a.Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
 - b.Zonas industriales.
 - c.Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
 - d.Sistema general de espacios libres.
- 4. E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:
 - a.Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
 - b.Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados (APUI) delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos y tres de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales que se encuentren aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo apto para urbanizar establecido por las Normas Subsidiarias anteriores, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Quinta.

Las áreas así consideradas por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en el documento FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE CONDICIONES DE SECTORES URBANIZABLES ORDENADOS.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano y los Estudios de Detalle del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados (APUI), quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

Las áreas así consideradas por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en el documento FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE CONDICIONES DE ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

TERCERA. EDIFICACIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PRESENTE PLAN.

1. Edificación existente localizada en suelo urbano y disconforme con el presente Plan.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan que resultaren disconforme con el mismo, podrán ser del siguiente tipo:

- a. Fuera de ordenanza.

Cuando las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes resultaren disconformes con alguno o algunos de los parámetros de la ordenanza asignada a la parcela donde se ubique la construcción, podrán realizar con carácter general cuantas obras fueran necesarias excepto las de ampliación.

- b. Fuera de ordenación definida en las ordenanzas de zona.

Se actuará conforme lo establecido en cada caso o, en su defecto, de acuerdo con el apartado 1 a) de esta Disposición.

- c. Fuera de ordenación.

Cuando las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes resultaren disconformes con las previsiones de apertura de viario, localización de dotaciones públicas y espacios libres de uso público; sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones. Cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

2. Edificación existente localizada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado y disconforme con el presente Plan, se sujetarán a las siguientes reglas:

Hasta tanto se redacte el instrumento de planeamiento correspondiente la edificación quedará en la situación de fuera de ordenación expresada en el apartado 1.b anterior.

3. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo que, en su caso se regulen en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurran las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

4. Las construcciones y edificaciones situadas en el dominio público marítimo terrestre incluidas en los ámbitos de los planes PE-LI 1 Portil, el PE-LI 5 Punta Umbría y el PE-LI 6 La Canaleta, así como todas las contrarias a las disposiciones de la Ley de Costas quedan fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en esa legislación y lo establecido en el art.73.2 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Occidental de Huelva.

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido por este Plan se incluyeran estos suelos en nuevas unidades de planeamiento o ejecución. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederán a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

QUINTA. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN Y LA EDIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN DESARROLLO.

1. Plazos para culminar la urbanización. El plazo para urbanizar será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y cuando éste no estuviera fijado de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan.
2. Plazos para culminar la edificación. El plazo para edificar los solares localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y cuando éste no estuviera fijado de cuatro años a partir de la entrada de la finalización de la urbanización.