

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 1. Objeto, Naturaleza y Características.

Artículo 1.1.1. Objeto y fundamento.

Se redactan las presentes Normas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal como establece el Art. 91. b) y 97.4 del Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias del ámbito municipal (Art. 80 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana - Real Decreto legislativo 1/1.992, de 26 de Junio- en adelante TRLS92, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicada en el BOJA del 26 de Junio de 1997).

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante N.U.), forman parte de las Normas Subsidiarias de Coria del Río (Sevilla) (en adelante N.S.).

Artículo 1.1.2. Naturaleza jurídica y especialidad de aplicación.

Las Normas Subsidiarias a las que corresponden estas Normas Urbanísticas se constituyen en el instrumento de ordenación integral del territorio de Coria del Río; establecen el régimen jurídico de las distintas clases y categorías de suelo; Delimitan, por sí mismas ó a través de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo; y especifican los deberes vinculados a la efectividad del derecho y al ejercicio de dichas facultades.

Estas N.S. sustituyen a las hasta ahora vigentes, siendo las presentes el resultado de su Revisión y Adaptación al TRLS92, así como de la consideración de la ley 6/98, de Suelo y Valoraciones.

Artículo 1.1.3. Características.

Las N.S. de las que estas N.U. son parte, tienen las siguientes características:

- A) Son una ordenación integral del territorio en el ámbito municipal.
- B) Son originales, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique deberán acomodarse estas Normas a sus determinaciones.
- C) Son inmediatamente ejecutivas.
- D) Representan la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal.

SECCIÓN 2. Ámbito de Aplicación.

Artículo 1.2.1. Aplicación del Plan

Las N.S. son de aplicación en la totalidad del término municipal de Coria del Río.

SECCIÓN 3. Vigencia.

Artículo 1.3.1. Vigencia indefinida.

Las N.S., junto con las presentes N.U., entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (Decreto 77/94 de la CAA). Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

SECCIÓN 4. Efectos de la Aprobación.

Artículo 1.4.1. Publicidad del Plan.

Las N.S., así como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Artículo 1.4.2. Información del Plan.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las N.S. y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar y recibir por escrito información del régimen aplicable a una finca. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y reunirá los requisitos fijados en el Artículo 43.2 del TRLS92.

Artículo 1.4.3. Obligatoriedad.

Las N.S. y los Planes y Proyectos que las desarrollan obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

SECCIÓN 5. Afecciones, Normativa Complementaria.

Artículo 1.5.1. Introducción.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Artículo 1.5.2. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida ésta última por la Ley de la Comunidad de Andalucía (BOJA nº 73), (así como los Reglamentos y demás Normas que la desarrollan), y la Ley 6/1998 de 13 de Abril.

SECCIÓN 6. Contenido Documental.

Artículo 1.6.1. Contenido documental.

Las presentes N.S. constan de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y estudios complementarios.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 7. Normas de Interpretación.

Artículo 1.7.1. Normas generales.

Las determinaciones de las presente Normas Subsidiarias se interpretarán con base a 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.

Artículo 1.7.2. Contradicciones.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá esta última. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Artículo 1.7.3. Determinaciones del Suelo Apto para Urbanizar.

En cuanto a las determinaciones del Suelo Apto para Urbanizar se entenderá que el dimensionamiento de los espacios de cesión (zonas verdes y deportivas y equipamientos) será como mínimo el establecido para Planes Parciales en el Anexo de Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.7.4. Imprecisión en las determinaciones.

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social ó colectivo y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

SECCIÓN 8. Terminología y Definiciones.

Artículo 1.8.1. Identidad de términos.

A los efectos de estas N.S. cuantas veces se empleen los términos que en estas Normas Urbanísticas se definen, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas, y que se recogen en los Artículos que siguen a continuación.

Artículo 1.8.2. Obligatoriedad de términos.

Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo de las N.S.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes que desarrollen estas N.S. pueden, en la medida en que ello resulte necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 1.8.3. Actividad.

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

Artículo 1.8.4. Alineaciones.

1.- Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

2.- Oficiales. Son las fijadas como tales por las N.S. o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores. Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

Alineaciones interiores de manzana. Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la

tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

Artículo 1.8.5. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá en número de plantas y en metros.

A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

Artículo 1.8.6. Altura de plantas o pisos.

A) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

B) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Artículo 1.8.7. Ancho de solares.

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

Artículo 1.8.8. Bajocubierta.

Se denomina bajocubierta al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina con lucernarios en el mismo plano del faldón de cubierta, distribuidos rítmicamente sin que en ningún caso puedan ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 m. A efecto de edificabilidad se computará la superficie que tenga una altura libre de 1,70 m. o superior.

Artículo 1.8.9. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (m² edificables), por aplicación de cifras relativas mediante un coeficiente o índice en m²/m² o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

La edificabilidad puede ser de dos tipos:

1.- Apropiable. La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela. Denominada Aprovechamiento Patrimonializable (90% Aprovechamiento tipo en Suelo Apto para Urbanizar, 90% aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en suelo urbano, y 100% del aprovechamiento en suelo urbano no incluido en la unidad de ejecución).

2.- Susceptible de construcción. La capacidad máxima del sólido capaz edificable sobre la parcela según Ordenanza. Denominada Aprovechamiento Máximo, o Aprovechamiento lucrativo real.

Artículo 1.8.10. Edificación cerrada.

Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuanto está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública. Será obligatorio adosarse a los lienzos medianeros de las edificaciones existentes o posibles según el planeamiento en las parcelas colindantes.

Artículo 1.8.11. Edificación abierta.

Se entiende que una edificación es abierta cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

Se consideran tres tipos de edificación abierta:

Aislada: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Pareada: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

Adosada: Está unida en hilera o greca a otras similares. El conjunto de edificaciones adosadas constituye una edificación abierta, pero no tiene esta consideración cada elemento por separado, que será una edificación cerrada.

Artículo 1.8.12. Edificio de uso exclusivo.

Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

Artículo 1.8.13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación de las N.S. o Planeamiento Parcial que resultaren disconformes con los mismos. En estos casos se seguirán las determinaciones sobre uso y actuación indicadas en el artículo 2.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.8.14. Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 1.8.15. Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Artículo 1.8.16. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Artículo 1.8.17. Fondo máximo edificable.

Se denomina fondo máximo edificable, a la distancia máxima desde la alineación exterior, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja, cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

Artículo 1.8.18. Línea de la edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno. La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos. Los retranqueos obligatorios para las edificaciones aisladas afectarán a los cuerpos volados, midiéndose siempre el vuelo desde la línea de edificación.

Artículo 1.8.19. Ocupación máxima de parcela.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

Artículo 1.8.20. Parcela inicial.

Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 1.8.21. Parcela neta.

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

Artículo 1.8.22. Parcela neta edificable.

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el planeamiento.

Artículo 1.8.23. Parcelación, compensación, reparcelación, regularización de linderos.

1.- **Parcelación:** Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

2.- **Compensación y reparcelación:** Se entenderá por compensación y reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos en desarrollo de los sistemas de actuación de compensación y cooperación.

3.- **Regularización de linderos:** Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 1.8.24. Patio inglés.

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 1.8.25. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera igual o superior a la medida de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio.

Las habitaciones que tengan fachada a dicho patio se consideran exteriores a todos los efectos.

Artículo 1.8.26. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por edificación.
2. Patios abiertos. En caso contrario.

Artículo 1.8.27. Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos. Los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

Artículo 1.8.28. Planta Baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,40 m. por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto.

Artículo 1.8.29. Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Artículo 1.8.30. Rasantes.

1. Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los

documentos oficiales vigentes.

Artículo 1.8.31. Retranqueo.

Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el Artículo 1.9.4. Asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Artículo 1.8.32. Semisótano.

Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación y su techo por encima de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,40 m.

Artículo 1.8.33. Solar.

Es la superficie de suelo urbano, definida en las presentes N.S. o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos siguientes:

- A) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.
- B) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- C) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- D) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que de frente.
- E) Haber cumplido con las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 1.8.34. Sólido capaz.

Es el poliedro resultante de aplicar sobre unas parcelas los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos.

Artículo 1.8.35. Sótanos.

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante.

Artículo 1.8.36. Superficie construida computable.

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

2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos bajocubierta, sótanos y semisótanos excepto cuando éstos últimos se destinen a usos de aparcamiento o trastero de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que determine la Ordenanza General o Particular.

Artículo 1.8.37. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de toda la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas...etc.) incluso la subterránea y los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona.

Artículo 1.8.38. Uso.

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

Artículo 1.8.39. Usos - Tipologías.

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

A) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global. Uso de referencia en una zona de las delimitadas por las N.S., síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

2. Pormenorizado. Uso específico contemplado como susceptible de regulación por las N.S.

3. Característico. Uso predominante de una zona o Área de Reparto si procede.

B) En función de la propiedad/uso.

1. Público. Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.

2. Privado. Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

C) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido. Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por las N.S.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante o característico: Es el uso que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de su edificabilidad, salvo que la normativa específica de zona indique otra proporción, definiendo el carácter de la misma. Constituye la base para la regulación normativa de la zona en la Ordenanza correspondiente.

1.2. Uso compatible. Es el que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30%, salvo que la normativa específica de zona permita otra superior y siempre que no altere su carácter. Se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y no desvirtúa el carácter de la zona.

1.3. Uso complementario: El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

2. Uso prohibido. Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretenden las N.S. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

D) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo. El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

2. Uso compartido. Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

Artículo 1.8.40. Vuelos, entrantes y salientes.

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección paralela al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.
- Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

Los dos anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

Artículo 1.8.41. Miradores.

Se entiende por miradores aquéllas construcciones voladas cerradas formadas por vidrio y carpintería donde la proporción de elementos transparentes alcanza el 85% y el vuelo es inferior a 80 cm.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1. División Urbanística del Territorio y Régimen General del Suelo

Artículo 2.1.1. División urbanística del suelo.

De acuerdo con su función, grado de ordenación, forma de ejecución y carácter público y privado, se establecen distintas divisiones del suelo.

Artículo 2.1.2. División del suelo en razón de su función y aptitudes básicas.

Por su situación y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, las N.S. dividen el suelo de la totalidad del municipio de Coria del Río, de acuerdo con dos criterios:

- A) Clasificación del suelo
- B) Estructura general y orgánica
 - B.1.) Asignación de usos globales
 - B.2.) Sistemas generales

A) **Clasificación del suelo:** Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las N.S. para las distintas zonas se distinguen:

- a) Suelo no urbanizable: Es aquel que las Normas Subsidiarias mantienen ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario, natural, etc. y en particular los espacios donde se otorgue una protección especial en razón a su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, valores paisajísticos, histórico, culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

El suelo no urbanizable se divide en las categorías siguientes:

- suelo no urbanizable común.
- suelo no urbanizable especialmente protegido en función de sus valores agropecuarios, ecológicos, etc.

b) El suelo apto para urbanizar, o de acuerdo a la definición de la Ley 6/1998, suelo urbanizable, está caracterizado por estar destinado por las N.S. a ser soporte del crecimiento urbano.

c) El suelo urbano (S.U.) comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano del municipio a la entrada en vigor de las N.S. y aquellas otras que, por ejecución de estas lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

B) Estructura general y orgánica:

B.1.) Asignación de usos globales: Mediante la asignación de usos e intensidades globales a las áreas de suelo urbano pendiente de desarrollo pormenorizado y al conjunto del suelo apto para urbanizar, se establece el modelo general de utilización urbanística del término municipal.

B.2.) Suelo de sistemas generales (S.G.): Comprenden esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación, por la que están sujetos al régimen urbanístico del suelo que se derive de su pertenencia a las clases citadas en el punto A) anterior, son destinadas por las N.S. al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 2.1.3. Características de los usos globales y pormenorizados.

Los usos globales que contemplan estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Residencial
- Servicio Terciario
- Industrial y Almacenamiento
- Dotacional y Equipamiento Colectivo
- Espacios libres
- Transporte y comunicaciones

Estos usos globales, cuando no estén desarrollados en las N.S., se pormenorizarán a

través de Planes Especiales en suelo urbano y Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar.

Los usos de carácter dotacional forman parte de los sistemas generales o constituyen dotaciones locales.

Las condiciones generales de los distintos usos globales y pormenorizados se regulan en el título IV de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación específica (ordenanza) de la zona en que se encuentre.

Artículo 2.1.4. División del suelo en razón a su grado de ordenación.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las N.S. en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano de actuación directa y aislada (finalista) cuyo desarrollo por tanto viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las N.S. para la zona de que se trate, pudiendo edificarse directamente previa la concesión de la correspondiente licencia.

b) Áreas cuya ordenación pormenorizada se rige por un planeamiento anterior.

Se caracterizan por incorporar a las N.S., con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación.

c) Áreas pendientes de planeamiento de desarrollo son aquellas para las que las N.S. determinan la ordenación básica con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.), ó Estudio de Detalle para completar su ejecución de forma unitaria con la necesaria definición de unidades de ejecución, de acuerdo con los Artículos 144 y siguientes del TRLS92.

B) En el Suelo Apto para Urbanizar:

a) Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, sujetos a desarrollo por medio de los

Planes Parciales (P.P.).

b) Sistemas generales: Su planeamiento vendrá establecido en los planos de ordenación de las N.S., mediante Planes Especiales o incluidos en Planes Parciales.

Artículo 2.1.5. División del suelo en razón a su forma de actuación.

Las actuaciones urbanísticas sobre el suelo municipal se realizan mediante unidades de ejecución. Estas desarrollan las N.S. en un área de planeamiento previamente delimitada y utilizan alguno de los sistemas de actuación previsto por la ley para el reparto de los beneficios y cargas de Planeamiento.

Artículo 2.1.6. Carácter público y privado del suelo.

Tienen la consideración de suelo público a los efectos urbanísticos correspondientes, todas las dotaciones de red viaria, espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria, según los Artículos 72, 82, 83, 84 y 85 del TRLS92, y las expresamente así reconocidas por las N.S.

SECCIÓN 2. Construcciones e Instalaciones de Carácter Provisional.

Artículo 2.2.1. Introducción.

Con independencia de la clasificación de suelo, si no dificultaran la ejecución de las N.S., podrán realizarse, previa licencia municipal, aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 136.1 del TRLS92 y el art. 17 de la Ley 6/1998 que habrán de demolerse cuando así lo acordase en Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado Artículo.

SECCIÓN 3. Incidencia de las Normas sobre las Edificaciones Existentes.

Artículo 2.3.1. Introducción.

En todas las clases de suelo las construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

Artículo 2.3.2. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo no Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 8.2.11.4. en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

y, en el Suelo No Urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento y los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía puedan fijar en el trámite de la autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 2.3.3. Edificaciones e instalaciones incluidas en los catálogos de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del catálogo de bienes protegidos con la tramitación que le corresponda según la clase de suelo en que se sitúen y, en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social

para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado catálogo. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalle en la Norma 8.2.13. para las instalaciones de interés social con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

Artículo 2.3.4. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del art. 137.3. del TRLS92, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones en las que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable que se considere expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas, mediante la oportuna declaración del expediente correspondiente.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad

urbanística infringida.

SECCIÓN 4. Regulación de Derechos y Obligaciones de la Propiedad del Suelo.

Artículo 2.4.1. Derechos y obligaciones.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran, respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las N.S. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en el TRLS 92 (adoptado como ley 1/1997 de la C.A.A.) y la ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones. El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

SECCIÓN 5. Régimen de los Sistemas Generales.

Artículo 2.5.1. Definición, delimitación e identificación.

Constituyen los sistemas generales del municipio de Coria del Río los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece las N.S., conforme al modelo de desarrollo que adopta para el citado municipio.

Los suelos de sistemas generales definidos por las N.S. se delimitan, con independencia de la Clasificación del Suelo, en los planos de Ordenación (O). En ellos están identificados, según el Sistema General del que formen parte, con la siguiente clasificación.

- Sistemas generales
 - De comunicaciones
 - De espacios libres
 - De equipamiento

El planeamiento debe cumplir los estándares mínimos con dotaciones públicas. En el momento de la redacción de estas Normas, no existen en Coria del Río Sistemas Generales Privados.

Artículo 2.5.2. Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en esta normativa de las N.S., o en su defecto, se desarrollarán en los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

Artículo 2.5.3. Titularidad y régimen urbanístico.

Los nuevos terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las N.S. y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Coria del Río.

Los terrenos o instalaciones de sistemas generales fijados por las N.S. que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público o Privado titular de los mismos,

sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Coria del Río.

Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Coria del Río, quien los incorporará a su patrimonio mediante sistemas de obtención que se regulen en las presentes N.S., de conformidad con lo dispuesto en el TRLS92 y su desarrollo reglamentario.

Artículo 2.5.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

Las presentes N.S. señalan la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada.

Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en los Artículos 199 y siguientes del TRLS92, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en la Normativa de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o Título de reparcelación o compensación, en los demás supuestos de obtención.

Artículo 2.5.5. Criterios de valoración.

A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, se estará a lo dispuesto en el título III de la Ley 6/1998 y en la clase de suelo a que estén adscritos.

Artículo 2.5.6. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

Cuando no se opte por la expropiación para obtener los suelos de sistemas generales, el Ayuntamiento, aprobado el Plan Parcial correspondiente (en S.U.P.) o Unidad de Ejecución (en S.U.), podrá ocupar los citados terrenos una vez iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el Sector o unidad urbana de que se trate.

La ocupación de tales terrenos será la descrita en el Artículo 52 del Reglamento de Gestión Urbanística, y el procedimiento a aplicar en los Artículos 53 y 54 del mismo cuerpo legal con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

Artículo 2.5.7. Ejecución de los sistemas generales (S.G.).

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS N.S.

SECCIÓN 1. Disposiciones Generales

Artículo 3.1.1. Órganos actuantes.

El desarrollo y la ejecución de las N.S. corresponde al Ayuntamiento de Coria del Río sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Andalucía 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 las N.S. persiguen.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las N.S., con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

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

SECCIÓN 2. Instrumentos de Ordenación

Artículo 3.2.1. Clases.

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las N.S. se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento
- b) Figuras complementarias

Artículo 3.2.2. Figuras de planeamiento.

El desarrollo de las N.S. se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación directamente para el Suelo Apto para Urbanizar.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 3.2.3. Figuras complementarias.

Para detallar la ordenación en áreas delimitadas (Unidades de Ejecución), o precisar la regulación de materias específicas, las N.S., o alguno de sus planeamientos de desarrollo, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento de las determinaciones de las N.S. o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el Artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa de las N.S., bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

Artículo 3.2.4. Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación

urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a Sectores unitarios de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las N.S. en los planos de Ordenación (O), señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por las N.S., de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Artículo 83 del TRLS92, en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los Sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los Artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en las N.S.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en las N.S.
- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación de las N.S. y cumplimiento de las condiciones específicas que establecen las Normas.

Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de las restantes determinaciones establecidas en este Artículo, los extremos exigidos en el art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.2.5. Planes Especiales.

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico de las N.S. desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La ordenación de Sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por las N.S.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje, la protección de las vías de comunicación, la protección y mejora del medio rural o agrícola, la protección de espacios naturales, la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los Artículos 84 y siguientes de la TRLS92 y los Artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las N.S. para ser desarrolladas mediante figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las N.S.
- 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.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y

características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrán, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por la que se destinan a usos público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las N.S.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Artículo 3.2.6. Estudios de detalle.

Para la debida aplicación de las N.S., de los Planes Especiales de Reforma Interior o de las Unidades de Ejecución en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el Suelo Apto para Urbanizar, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el

suelo urbano en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento. Sus determinaciones no podrán servir en ningún caso para abrir nuevas vías públicas.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela, y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes N.U. o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las N.S. o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECCIÓN 3. Instrumentos de Gestión

Artículo 3.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a Suelo Apto para Urbanizar y en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por el TRLS92, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

En las actuaciones sistemáticas (Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Apto para Urbanizar) el Ayuntamiento podrá obligar, al finalizarlas, a que se constituya una Entidad Urbanística colaboradora para la conservación y mantenimiento permanente de la urbanización.

Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por las N.S., las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el párrafo primero del presente Artículo.

Artículo 3.3.2. Delimitación de unidades de ejecución.

Cuando no estuviese contenida en las presentes N.S., 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 144 y siguientes del TRLS92 y por el Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En ejecución de las presentes Normas y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el Suelo Apto para Urbanizar, se delimitarán Unidades de Ejecución que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del Artículo 144 del TRLS92. Igualmente, y cumpliendo los requisitos señalados, se podrán delimitar Unidades de Ejecución espacialmente discontinuas y normalmente referidas a un conjunto de parcelas aisladas que reúnan características homogéneas en cuanto a su estado de ocupación.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de Unidades de Ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen las N.S.

Artículo 3.3.3. Sistemas de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el Artículo 148 del TRLS92: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las N.S., cuando éstas no lo indicasen, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

La determinación del sistema, cuando no se contenga en las presentes N.S. o en las aprobadas 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 3.3.4. Sistema de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los propietarios comprendidos en su ámbito con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

Artículo 3.3.5. Sistema de cooperación.

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.

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 el TRLS92, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

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 3.3.6. Sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
- b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- c) Para la urbanización de Unidades de Ejecución completas.

El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el TRLS92, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 3.3.7. Reparcelación.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por las Normas Subsidiarias, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme a las N.S., de acuerdo con los Artículos

164 y siguientes del TRLS92, en desarrollo del sistema de cooperación.

Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 3.3.8. Proyecto de compensación.

El proyecto de compensación, de acuerdo con los criterios establecidos en las fases de actuación de la Junta de Compensación, definirá los derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, etc., de acuerdo con lo establecido en el Art. 157.3. del TRLS92.

Artículo 3.3.9. Parcelaciones urbanísticas.

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, 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 por las N.S.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los Sectores definidos en estas N.S. o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el TRLS92.

SECCIÓN 4. Instrumentos de Ejecución

Artículo 3.4.1. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las N.S. y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Artículo 3.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Junta de Andalucía. Se considerarán en los proyectos que incidan en zonas afectadas por algún régimen de protección, ya sea cultural, medioambiental, de dominios públicos o de otro tipo, las normativas sectoriales correspondientes y las determinaciones incluidas en estas normas urbanísticas. Se adjuntarán a la documentación de proyecto las autorizaciones previas correspondientes en caso de ser necesarias.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y otorgada la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá

someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 3.4.3. Proyectos de urbanización.

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 las N.S. y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el Suelo Apto para Urbanizar.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado Público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

Son Proyecto Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un sector de Suelo Apto para Urbanizar, o de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecte para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 3.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. 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 espacios 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 las N.S., hayan de derribarse, talarse ó trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases si las hubiera.

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.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar las siguientes medidas de prevención para la ejecución de las obras:

- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superar cada montón los dos metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.

- Durante las obras se efectuarán los trabajos de drenaje necesarios para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía.
- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra, y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- El tráfico de la maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
- La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
- Se especificará la localización de las instalaciones auxiliares de obra, de las canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales, que deberán contar con la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental favorable y la localización de vertederos y escombreras que deberán ser controlados y autorizados.

Artículo 3.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el Artículo 117 del TRLS92. 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 municipales ordinarias, según precisa el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas

a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 3.4.6. Proyectos de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos de 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.

Artículo 3.4.7. Obras en los edificios.

Son 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.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento

de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes Normas generales y de las Normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto de edificio, llegando al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

f) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de

materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 3.4.8. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Artículo 3.4.9. Obras de nueva edificación.

Comprende 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 3.4.10. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental en todos aquellos elementos 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 comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.
- 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, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando 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 pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación: 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 los 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 usuarios así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 3.4.11. Documentación específica de los proyectos de demolición.

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

Artículo 3.4.12. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

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

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo si lo hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el 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 la calle a los que dé la fachada del edificio así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de 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 documentos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

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

Artículo 3.4.13. Proyectos de actividades y de instalaciones.

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 precian existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

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 las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 3.4.14. 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 lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control

Urbanístico. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental, de Calificación Ambiental y de la Calidad del Aire, y en general en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

SECCIÓN 5. Intervención Municipal del Uso del Suelo y la Edificación.

Epígrafe 1. Régimen de Intervención.

Artículo 3.5.1. Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 3.5.2. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Artículo 3.5.3. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes N.S.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, sin perjuicio de lo establecido en el art. 244 del TRLS92.

Artículo 3.5.4. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242 y siguientes del TRLS92 y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas N.S.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas N.S., de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Artículo 3.5.5. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

Epígrafe 2. Licencias.

Artículo 3.5.6. Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:5.000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

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 apartado anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúan sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultase

legalizable.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los Artículos 258.2 y 259.3 del TRLS92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Artículo 3.5.7. Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente ajustado a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70. A tal fin se exigirá que el Proyecto de Urbanización ó Proyecto de Obras incluya la documentación de conformidad técnica y localización de los puntos de conexión con la red exterior, otorgada por la compañía propietaria del servicio.

1. Las obras de urbanización 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 quedasen pendientes.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los Artículos siguientes.
3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 3.5.8. Licencias de edificación (obra mayor).

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 la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al Sector o Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar la Unidad de Ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así esté previsto, pero, en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 3.5.9. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderá por obra menor a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.7.b, siempre que no afecten a la estructura, fachada, volumetría ó partes sustanciales de las instalaciones del edificio.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se requiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.

Artículo 3.5.10. Silencio administrativo.

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un petionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

- a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del Artículo

242.6 del TRLS.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Artículo 3.5.11. Tramitación de licencias de obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. 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. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 3.5.12. Modificaciones de las licencias.

Conforme a lo previsto en el Artículo 3.4.2., apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 3.5.13. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

Las licencias caducan a los seis (6) meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Se entenderán que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis (6) meses la actividad sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará sobre la base del presupuesto de ejecución material.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres (3) meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce (12) meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de otorgamiento.

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

Artículo 3.5.14. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el Artículo 3.5.13., revistiese características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

Artículo 3.5.15. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

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

Artículo 3.5.16. Licencias de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a

las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total 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, alteración en los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) 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 párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico - facultativa.
- b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) 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.
- e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad

y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido y simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de este Artículo de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2 a) y 2 c), la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectado.

Artículo 3.5.17. Licencias de actividades e instalaciones.

Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el Artículo 3.4.13, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

La modernización o sustitución de instalaciones, que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 3.5.18. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 3.5.19. Inspección urbanística.

El Ayuntamiento de Coria del Río, regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística en ejecución de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y de Disciplina Urbanística.

Epígrafe 3. Declaración de Ruina.

Artículo 3.5.20. Declaración de ruina.

La declaración de ruina se someterá a lo establecido en el Artículo 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

Artículo 3.5.21. Obligación de demoler.

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente, en el plazo que se señale, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado, de acuerdo con los criterios y determinaciones del Título VII, no habilita ni obliga a su demolición sin perjuicio de adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

SECCIÓN 6. Información Urbanística

Artículo 3.6.1. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento, a que se refiere el Artículo 1.4.2. de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

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

Artículo 3.6.2. Consulta directa.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por si mismo y gratuitamente de la documentación integrante de las N.S. y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

A los fines de este Artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las N.S. y 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 y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y Unidades de Ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobadas o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

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 3.6.3. Consultas previas.

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

Artículo 3.6.4. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o Sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, de las N.S. o bien la denominación oficial precisa del polígono o Sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 3.6.5. Cédulas urbanísticas.

La cédula urbanística es el elemento oficial que informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o Sector. Cualquier administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:5000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanístico aplicable en cada momento.

Artículo 3.6.6. 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 del órgano municipal de gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Municipal y se

incorporarán como anexos a las N.S. o instrumento afectado.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 1. Clasificación y Regulación de Usos

Artículo 4.1.1. Finalidad.

Las presentes Normas Generales tienen por finalidad regular los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona de Ordenanza en que se encuentre.

Deberán satisfacer además la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 4.1.2. Clasificación.

Los usos globales se encuadrarán en las categorías indicadas en el artículo 2.1.3. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.1.3. Regulación según clase de suelo.

Las N.S. y las N.U. regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones al establecer el aprovechamiento que les asigne las N.S. a cada Sector.

En el suelo no urbanizable se determinan para cada clasificación del mismo definida,

los usos admisibles.

Artículo 4.1.4. Compatibilidad y tolerancia entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los tipos de uso indicados en el artículo 1.8.39, siempre que no se establezcan condiciones más restrictivas en las ordenanzas de cada zona, sobre parcelas netas en suelo urbano de aplicación directa de la normativa de las N.S., y sobre los ámbitos completos cuando se trate áreas en que las N.S. obliguen a redactar planeamiento posterior.

Actividades permisibles: Solamente podrán instalarse las actividades que, por propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (decreto 74/96) , y cumplan las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2. Clases de Usos

A los efectos de las N.S., los usos se clasifican en las siguientes clases:

Epígrafe 1. Uso Residencial.

Artículo 4.2.1. Definición.

Corresponde a las actividades propias del alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el Epígrafe 1, Sección 3 del presente Título.

Artículo 4.2.2. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª . Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de edificaciones de viviendas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.). La superficie de esa parcela mancomunada no será en ningún caso inferior al resultado de multiplicar el número de viviendas que en ella se sitúen por la superficie de la parcela mínima en esta categoría.

Categoría 2ª . Vivienda en edificio multifamiliar o colectivo. Aquella en la que sobre una única parcela se localizan varias viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3ª . Residencia comunitaria. Cuando la residente esté destinada al alojamiento estable del personal que no configuran núcleo familiar. En esta definición están excluidos los establecimientos hoteleros de cualquier clase y los inmuebles cuya propiedad pueda ser objeto de división horizontal en piezas residenciales menores.

Artículo 4.2.3. Viviendas con protección pública. De acuerdo con el Artículo 98.3 del TRLS92, constituye un uso específico dentro del global residencial el asignado a

los suelos calificados por las N.S. para viviendas con protección pública en cualquiera de sus clases.

Epígrafe 2. Uso de Servicio Terciario.

Artículo 4.2.4. Definición.

Comprende todas las actividades, de carácter privado ó público, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, alojamiento temporal, restauración, información, gestión y actividades financieras y seguro.

Artículo 4.2.5. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª . Oficinas. Se incluye en este concepto el servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros usos, realizando básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen los siguientes grados:

1º Servicios de la administración: que son aquellos en las que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.

2º Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

3º Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Categoría 2ª . Salas de reunión. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés - conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales que practiquen juegos de azar.

A los efectos de la capacidad de espectadores se establecen los siguientes grados y situaciones:

. Grado 1º	hasta 50 personas
. Grado 2º	hasta 250 personas
. Grado 3º	hasta 500 personas
. Grado 4º	hasta 1.500 personas
. Grado 5º	hasta 5.000 personas
Situación 1ª	en local o edificio cerrado
Situación 2ª	al aire libre

Categoría 3ª . Comercial. Se incluyen en este concepto las actividades que se destinan 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. Se distinguen los siguientes grados:

1º Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.

2º Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, sin limitación de superficie de venta excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².

3º Medias superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanza superficies de venta superiores a 500 m² pero inferiores a los 2.500 m².

4º 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 quinientos (2.500) m² de superficie de venta. Se extenderá esta misma consideración los establecimientos constituidos por agrupaciones de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar la superficie arriba indicada de forma individual consigan alcanzarla al sumar sus superficies de venta.

Categoría 4ª . Hostelero y hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados

a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso hoteles, hostales y edificios de uso análogos, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurante, tiendas, zonas deportivas, alimentación y juegos) en superficie inferior al 10% del uso específico de que se trata. Quedan expresamente excluidos los apartamentos turísticos y cualquier otro inmueble cuyo área de alojamiento sea susceptible de división horizontal. Se consideran los siguientes grados:

1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.

2º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 1.501 y 3.500 m².

3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 501 y 1.500 m².

4º. Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie comprendida entre 201 y 500 m².

Categoría 5ª. Restauración. Cuando el servicio está destinado a facilitar alimentación y/o bebida a los particulares para ser consumida en el establecimiento o remitida con los medios propios del mismo a los domicilios, en los siguientes grados:

1º. Bares, cafeterías: ofrecen fundamentalmente bebidas y subsidiariamente alimentación .

2º. Restaurantes: ofrecen fundamentalmente alimentación.

3º. Comidas a domicilios: su actividad principal consiste en la remisión de bebida y alimentación recién preparada a domicilio, en medios de transportes propios.

Se excluyen de esta categoría las secciones de alimentación preparada que puedan localizarse dentro del uso comercial, así como los "Pubs" y "Discotecas" que se incluyen dentro de la categoría de Salas de Reunión.

Epígrafe 3. De Uso Industrial y Almacenamiento.

Artículo 4.2.6. Definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según los subusos que se expresan a continuación:

- a) Producción Industrial.
- b) Almacenaje.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
- e) Taller de servicios y reparación del automóvil.
- f) Oficinas y áreas de exposición.
- g) Comercio mayorista.
- h) Gasolineras - Estaciones de Servicio.

Artículo 4.2.7. Categorías.

Los usos industriales y de almacenamiento se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

Categoría 1ª . Compatible con uso residencial. Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera del Reglamento de Calidad del Aire (decreto 74/96), sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Categoría 2ª . Molestas para el uso residencial. Son todas aquellas actividades que incluidas en el apartado anterior superan los parámetros fijados, se encuentran definidas en la Relación de Actividades Exentas de Fiscalización por la Comisión Central de Saneamiento (Artículo 7º del Decreto 840/1966 de 24 de Marzo).

Categoría 3ª . Incompatible con el uso residencial. Incompatible con el uso residencial. Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores y definidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, anexo I del Reglamento de Calidad del Aire (decreto 74/96). Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una

actividad industrial está incluida en dicho anexo, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en las categorías 1ª y 2ª anteriormente expuestas.

Epígrafe 4. De Uso Dotacional - Equipamiento Colectivo.

Artículo 4.2.8. Definición.

El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación y enriquecimiento cultural, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, incluido garaje-aparcamiento.

Artículo 4.2.9. Clases.

Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

E. Educación: que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza, colegios, guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

C. Cultura y ocio: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como el fomento del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro, cinematógrafo, circo, zoológico, espectáculos deportivos, etc.

S. Sanitario y asistencial: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales para el bienestar social.

D. Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte y al desarrollo de su cultura física (gimnasio, etc.)

R. Religioso: que comprende la celebración los diferentes cultos, templos, iglesias, centros parroquiales y conventos.

S.U. Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Garaje-aparcamiento del automóvil de acceso público.
- b) Mercados de abastos y centros de comercio municipales mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- c) Servicios urbanos que cubren la salvaguardia de personas y los bienes (bomberos, policía, etc.), mantenimiento y limpieza de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.
- d) Acuartelamiento e instalaciones de los cuerpos y fuerzas armadas.
- e) Cementerios.

S.I. Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, residuos sólidos, telefonía, etc. así como servicios adscritos a la red viaria. Habrá de considerarse en los casos pertinentes la existencia de zonas de protección de infraestructuras.

Artículo 4.2.10. Viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no se considerarán dotación pública o equipamiento.

Epígrafe 5. De Espacios Libres.

Artículo 4.2.11. Definición.

Son usos de espacios libres las actividades que se desarrollan en los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos, la protección y aislamiento de las vías de tránsito rodado, al desarrollo de juegos infantiles, y en general, la mejora de las condiciones estéticas de los núcleos urbanos. Podrá ser público o privado.

Artículo 4.2.12. Clases.

Según las características del terreno donde se desarrollen, se distinguen las siguientes clases:

- a) Parque urbano, que corresponde a los espacios abiertos y ajardinados destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Parque deportivo, que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.
- c) Jardín, que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estéticas de su entorno y reposo de peatones y defensa de la red viaria.

Epígrafe 6. Del Transporte y las Comunicaciones.

Artículo 4.2.13. Definición.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

Artículo 4.2.14. Clases.

En Coria del Río este uso tiene una única clase:

- a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas (autobuses, microbuses, taxis, etc.), así como el estacionamiento y guarda de estos vehículos (Estaciones de Autobuses, etc.).

SECCIÓN 3. Condiciones Generales de cada uso.

Epígrafe 1. Del Uso Residencial

Artículo 4.3.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado y la Junta de Andalucía las regulen que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedando previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 4.3.2. Vivienda exterior.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos, correspondiente a la estancia- comedor, recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana. Los patios o espacios privados a los que abran piezas de la vivienda tendrán en todo caso una anchura mínima de un tercio de la su altura, y en todo caso dicha anchura y las luces libres serán mayores de tres (3) m. En caso de planta irregular, siempre deberá poder inscribirse en planta un círculo de tres (3) m. de diámetro. La altura del patio se medirá a la coronación del mas alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en conjunto delimiten el perímetro cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 4.3.3. Programa de la vivienda.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia - comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Su superficie útil no será inferior a treinta y seis (36) m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- 1. Estancia:** tendrá una superficie útil mínima de doce (12) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) cm.; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) m.
- 2. Estancia - comedor:** tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
- 3. Estancia – comedor - cocina:** tendrá una superficie útil mínima de veinte (20) m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
- 4. Cocina:** tendrá una superficie mínima de seis (6) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) cm. Dispondrá de un fregadero.
- 5. Cocina - comedor:** tendrá una superficie mínima de ocho (8) m², cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) m.
- 6. Dormitorio principal:** tendrá una superficie mínima de, al menos, doce (12) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.
- 7. Dormitorio doble:** cuando hay algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.
- 8. Dormitorio sencillo:** tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) m.

9. Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor de tres (3) m². Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

10. Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Nº DORMITORIOS	LONGITUD (M)
1	1,20
2	1,80
3	2,60
4 o más	3,40

11. Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta y cinco (75) cm., siempre que su longitud no supere los treinta (30) cm. y en ningún caso enfrentados a una puerta.

12. Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos dos (2) m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

13. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) dm² y un lado libre mínimo de ciento diez (110) cm.

Artículo 4.3.4. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) cm.

Artículo 4.3.5. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) cm. de altura y ochocientos veinticinco (825) cm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda será de ciento noventa y dos (192) cm. de altura, de seiscientos veinticinco (625) mm. de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) mm. para el resto de las piezas.

Artículo 4.3.6. Accesos comunes a las viviendas.

Los espacios comunes que den acceso a una o más viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,10 m. Las puertas de acceso al inmueble (portales) dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,30 m.

- Los desniveles, escaleras o rampas, cumplirán las condiciones siguientes:

- . Rampas: pendiente máxima 6%
- . Escaleras: anchura mínima en todo su recorrido 1,10 m. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

Artículo 4.3.7. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

Artículo 4.3.8. Residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) m², en cuyo caso les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Epígrafe 2. Del Uso de Servicio Terciario.

Artículo 4.3.9. Condiciones de las oficinas.

1. Accesos interiores. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm.

2. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², y se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

3. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) m., se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² sobre su altura.

4. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a cara inferior de forjado será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm. como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las Normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

5. Aseos. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

6. Aparcamientos: Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie de oficina cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) m².

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

Artículo 4.3.10. Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del comercio (Art. 4.3.12) y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 4.3.11. Condiciones de hostelería, hospedaje y restauración.

1. Dimensiones. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento veinte (120) cm.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de vivienda.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

2. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m. se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) m² o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

3. Aseos. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) m² de superficie útil. Por cada cien (100) m² más, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) m² adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m², un lavabo.

4. Aparcamiento. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 4.3.12. Condiciones del comercio.

1. Dimensiones. 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 el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y a los aparcamiento de vehículos y otras

dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior. En los locales comerciales de grado 1^o todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de grado 2^o, 3^o y 4^o los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) cm; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos. Se adaptarán los locales a la normativa en vigor sobre supresión de barreras arquitectónicas.

3. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm., que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m. se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm. como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalasen las Normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) cm. como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6. Aseos. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo,

separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los comercios de grado 2º podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos. Se dispondrá un plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie comercial en los grados 1º y 2º, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) m².

Para los comercios de grados 3º y 4º, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie comercial.

8. Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) m² o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) cm. que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) m² o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) m. de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9. Pasajes comerciales. 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) m. en todo su recorrido.

10. Almacenaje de productos alimentarios. Los locales destinados al comercio de alimentos frescos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y con una di-

mención mínima de tres (3) m². Podrá sustituirse esta superficie por la equivalente en planta y volumen mediante armarios y vitrinas refrigeradas con acceso directo del público.

Epígrafe 3. Del Uso Industrial y Almacenamiento.

Artículo 4.3.13. Condiciones generales.

Con carácter general, en los usos industriales se estará para los vertidos y emisiones a lo indicado en la legislación ambiental vigente en cuanto a valores tolerables. Las actividades implantadas deben usar preferentemente energía eléctrica, y en su defecto combustibles de bajo poder contaminante; usar sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios; optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales; y procurar el buen estado de los motores. No se permitirán patios interiores en los edificios destinados a uso industrial, y en las industrias situadas en parcelas entre medianeras la edificación se adosará a todas las lindes con las excepciones que se indiquen a continuación.

En las zonas de suelo urbano o apto para urbanizar que no posean la calificación específica de industrial, quedará expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 párrafo segundo, 6, 24, 25, 26, 27, 29 párrafo primero, 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94.
- Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera que figura como Anexo I del Reglamento de la Calidad del aire.

Las implantaciones de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94 en suelo urbano o apto para urbanizar de uso global residencial queda condicionada a la efectiva constatación del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.), y las exigencias de aislamiento acústico derivadas del Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero)

Las colindancias entre parcelas calificadas específicamente como industriales y suelo urbano o apto para urbanizar residencial se resolverán de acuerdo con el régimen de exclusiones que indica en el párrafo anterior. Las actividades ya implantadas que resulten disconformes con este régimen se considerarán fuera de ordenación.

Artículo 4.3.14. Condiciones de la industria compatible con el uso residencial (Categoría 1ª).

1. En planta baja de edificios:

- En edificios de uso característico residencial o terciario, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de quince (15) cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
- Su superficie máxima construida será de 150 m², suma de la superficie de todos los locales destinados a la actividad productiva y almacén.
- La potencia máxima utilizada será de 10 C.V.
- Los niveles sonoros se adaptarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire. Los vertidos y emisiones se adaptarán a lo determinado en la legislación vigente.

2. En edificios exentos:

- La parcela máxima será la que señala la zona o Sector en que se ubique.
- La parcela mínima la permitida en la zona o Sector en que se ubique.
- Altura de la edificación, la de la zona en que se ubique.

- Los niveles sonoros se adaptarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire. Los vertidos y emisiones se adaptarán a lo determinado en la legislación vigente.

3. Servicios y dotación requeridos:

- Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10).

- Accesibilidad y dotación de aparcamiento: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie útil de taller.

Artículo 4.3.15. Condiciones de aplicación para las categorías 2^a y 3^a .

No podrán desarrollarse actividades de este tipo en parcelas de superficie inferior a los 500 m². Las colindancias entre usos industriales y residenciales deberán incluir un tratamiento de borde entre ambos usos, mediante distanciamiento y ajardinamiento. En el caso de nuevos desarrollos de planeamiento se concentrarán los espacios verdes de cesión en torno a estos límites.

Para la ejecución será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos para el conjunto y cada una de sus partes las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como unidad de producción o almacenaje.

Las condiciones de posición de los edificios en la parcela serán las que se señalen en las condiciones generales.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) m. Para parcelas de 1.000 m² o fracción se duplicará.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y seguridad que se establecen para la edificación en la zona, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiese establecido.

No podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior.

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen. Los niveles sonoros se adaptarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire. Los vertidos y emisiones se adaptarán a lo determinado en la legislación vigente. Las actividades en funcionamiento que estén enclavadas en zonas de uso residencial y no puedan

Los locales de oficinas permitidos cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrán, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

Accesibilidad y dotación de aparcamiento: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie útil de taller.

Artículo 4.3.16. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. Superficie. La superficie a ocupar por una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, aunque tengan acceso independiente a los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie de ocho (8) m² y un volumen de 20 m³ por cada uno de ellos. Se

exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionase correctamente.

2. Escaleras. Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

3. Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones superiores a las indicadas en la legislación ambiental en vigor.

4. Energía eléctrica. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 CV cuando el número de estas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para la elevación de agua y aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversas categorías de la reglamentación ambiental en vigor, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero específico por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

5. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según lo señalado en la Normativa Básica correspondiente (NBE-CPI-1.996).

Epígrafe 4. Del Uso Dotacional y Equipamiento Colectivo.

Artículo 4.3.17. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en las que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva

edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 4.3.18. Alcance de la calificación dotacional.

La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación de las N.S. si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el Artículo 4.2.9.

Artículo 4.3.19. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, junto con el uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Artículo 4.3.20. Sustitución de los usos dotacionales existentes.

Ningún uso dotacional existente 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. En el caso de que se estén cumpliendo dotaciones requeridas por las N.N.S.S. o de que se trate de dotaciones legalmente obligadas, será además precisa la tramitación de una Modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.3.21. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedentes la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y retranqueos. Esta excepcionalidad sólo será aplicable a las dotaciones públicas.

Artículo 4.3.22. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas de capacidad.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada

cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada cincuenta (50) m² de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Epígrafe 5. Del uso de los Espacios Libres.

Artículo 4.3.23. Parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder su carácter.

Los parques de superficie superior a diez (10) hectáreas contarán con juegos infantiles, juegos libres y áreas de deporte no reglado.

Los parques de superficie menor de diez (10) hectáreas tendrán las mismas características salvo que, en ellos, no se podrá edificar.

Los parques de superficie menor que dos (2) hectáreas contarán con juegos infantiles y deberán disponer su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

Los jardines públicos tendrán una superficie no menor de mil (1.000) metros cuadrados en el caso de los de nueva creación, y se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Dispondrán de juegos infantiles, planos de arena ó agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Epígrafe 6. Del Transporte y las Comunicaciones.

Artículo 4.3.24. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de las N.S. en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable (O), Infraestructuras, y en las fichas particulares de las Unidades de Ejecución.

Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Las normas de este epígrafe, en cuanto a viales de nueva ejecución se refiere, podrán ser sustituidas por un Reglamento Municipal de Proyectos de Urbanización sin que ello suponga modificación de Normas Subsidiarias.

Artículo 4.3.25. 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 supramunicipal (sistema general), que sirven fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con o sin separación de calzadas para cada sentido. Esta red incluirá a la futura autovía SE-40. En el caso concreto de esta autovía, las zonas de protección y afección se ajustarán a las determinaciones de la legislación sectorial en vigor.

b) Viario principal (sistema general), que configura la estructura viaria de primer orden y sirve para desplazamientos de largos recorridos dentro del municipio. Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a 20 m. Dispondrá de aparcamiento y arbolado en las dos aceras. El ancho mínimo de las aceras será de 2,50 m. cada una. En los casos en que este tipo de viario recorra el borde de un cauce (Río Pudio), el ancho mínimo indicado se medirá desde la alineación de la edificación hasta el borde del cauce canalizado, sin perjuicio de otras limitaciones que puedan imponerse por razones de protección del cauce.

c) Viario secundario, cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las actividades. El ancho mínimo entre alineaciones opuestas no será inferior a 10 m. en

las áreas residenciales y de 15 m. en las no residenciales. Dispondrán de aparcamiento en una acera y arbolado en las dos. El ancho mínimo de aceras será de 1,25 m. cada una en áreas residenciales y 2,50 m. cada una en las no residenciales. No se permitirán en ningún caso las calles en fondo de saco.

Artículo 4.3.26. Dimensiones y características del viario.

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que las N.S. establecen.

Artículo 4.3.27. Condiciones de diseños de las vías de la red supramunicipal.

Se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de las N.S. siempre que no se modifique la dotación total de aparcamiento o se altere el nivel jerárquico de la vía en cuestión. En el caso de la futura Autovía SE-40, la ordenación del Plan Parcial correspondiente al sector nº 6 de Suelo Apto para Urbanizar tendrá en cuenta las correspondientes reservas y condiciones de diseño.

Artículo 4.3.28. Condiciones específicas de las calles particulares.

Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Deberán tener entrada y salida por dos calles distintas, o si lo hacen a la misma vía, la distancia entre ejes de la entrada y salida, no será inferior a 30 m. Se prohíben los fondos de saco.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los

respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares y su inspección y vigilancia regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad. La utilización pública no implica la propiedad pública de la vía. Los propietarios podrán proponer su entrega y conservación al ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberá estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Los instrumentos de desarrollo del planeamiento deberán definir claramente que viarios serán públicos y cuales privados, procediéndose a las cesiones por los mecanismos legales oportunos.

Si, con posterioridad a la apertura de una calle particular, se modificase el Plan de Ordenación del Sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 4.3.29. Dimensiones y características de las sendas públicas.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure trans-

versalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) cm. de longitud mínima, pendiente del ocho por ciento (8%) y huellas de treinta (30) cm.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas. En este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) cm., contrahuella mínima de dieciséis (16) cm., en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) cm.

Las escaleras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) cm., se acompañarán de alineaciones de árboles.

Artículo 4.3.30. Calles de tráfico compatibles.

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehículo deben interrumpirse cada veinticinco (25) m. de manera perceptible para el usuario.

Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

Las entradas y salidas de estas calles deben 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 se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

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. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) m.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 4.3.31. Estacionamientos en la vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

- Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) m.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) m.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) m.

- Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) cm.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) cm.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) cm.

Entre las plazas de aparcamiento se plantarán árboles que, además de aportar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

Artículo 4.3.32. Aparcamientos públicos.

a) Definición y Clases. Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

b) Aplicación. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que las N.S. fijen en el caso de que no hubiese alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiese causar.

c) Accesos. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m². Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m² deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) m² y diez mil (10.000) m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los acceso propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) m². La comunicación entre plantas, si las hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) cm. y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) m, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) m² en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) m².

Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) m.; para plantas superiores a dos mil (2.000) m² deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) m.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) m.

La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) m. por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) cm.

d) Plaza de aparcamiento. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el Artículo 5.8.22. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

Todas las demás condiciones exigibles a los garajes específicas estas Normas serán de obligado cumplimiento para los edificios de aparcamiento público.

Epígrafe 7: De las infraestructuras

Artículo 4.3.33. Zonas de protección de infraestructuras.

Los usos definidos en el artículo 4.2.9. como S.I. (Servicios Infraestructurales) contarán en los casos pertinentes con las zonas de protección y afección determinadas en la correspondiente legislación sectorial. Las obras que se realicen en estos ámbitos requerirán la conformidad de los organismos gestores de las infraestructuras.

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. Objeto y Contenido.

Artículo 5.1.1. Definición.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Artículo 5.1.2. Capacidad de edificar.

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2.- En suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título VIII.

3.- En Suelo Apto para Urbanizar son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título IX, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título X, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las Normas particulares de la zona en que se encuentren.

5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 5.1.3. Clases de condiciones.

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias Normas generales o en la regulación particular zonal.

3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las N.S. establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5.- En Suelo Apto para Urbanizar la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

SECCIÓN 2. Condiciones de la Parcela.

Artículo 5.2.1. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcelas la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 5.2.2. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 5.2.3. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si, existiendo como unidad predial y registrada con anterioridad a la vigencia de estas N.S., satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes, sin perjuicio de lo que se señala en cada ordenanza zonal.

Artículo 5.2.4. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineación es el lindero que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto a la alineación.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 5.2.5. Dimensión mínima de linderos.

Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen las N.S., para uno o varios linderos de parcela.

Artículo 5.2.6. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 5.2.7. Parcela edificable.

Es aquella que, cumpliendo con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, se puede edificar. Dichas condiciones son:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las N.S. o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía pública urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los

servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las N.S. o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución ó área de reparto en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Artículo 5.2.3. las condiciones dimensionales fijadas por las N.S., o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 5.2.8. Solar.

Salvo que mediase un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Artículo 5.2.7. y podrán ser edificadas una vez otorgada la oportuna licencia municipal de obras.

SECCIÓN 3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 5.3.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las N.S.

Artículo 5.3.2. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de la línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 5.3.3. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 5.3.4. Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre una alineación y la línea de edificación, según se define en el Art. 1.8.31. Puede darse como valor fijo obligado o

como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 5.3.5. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 5.3.6. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. El fondo máximo edificable se define en el Art. 1.8.17.

Artículo 5.3.7. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición u ocupación de la parcela.

SECCIÓN 4. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

Artículo 5.4.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 5.4.2. Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal medido según se establece en los Art. 1.8.37 y 1.8.38.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrollen las N.S.

Artículo 5.4.3. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 5.4.4. Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación mejor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 5.4.5. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 5. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 5.5.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 5.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los Artículos siguientes.

Artículo 5.5.3. Cómputo de la superficie edificada.

Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y siempre que tenga una altura inferior a 180 cm., o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, tampoco se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tendaderos y cuerpos volados, contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, al 100% si son cerrados y al 50% si son abiertos.

Artículo 5.5.4. Superficie útil.

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Artículo 5.5.5. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie computada según se indica en el Art. 1.8.37.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 5.5.6. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo

por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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

SECCIÓN 6. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 5.6.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 5.6.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 5.6.3. Altura de la edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o número de plantas, medido de acuerdo con el Art. 1.8.5.

Artículo 5.6.4. Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, se tendrán en cuenta todas las plantas que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle así como aquellas que tengan el plano del forjado de techo de sótano a una altura superior a 1,40 m. sobre la rasante de la calle y las plantas abuhardilladas que tengan una altura libre superior a 1,80 m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la cara inferior del último forjado; en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada. En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura y ordenanza zonal, la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima equivalente a la anchura de esta última.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación en tramos de 20 m. de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo conforme al procedimiento señalado en los párrafos anterior.

Artículo 5.6.5. Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general:

- a) Las vertientes de la cubierta. No podrán rebasar el plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 25 grados sexagesimales, excepto lo dispuesto en las ordenanzas de cada zona.
- b) Cuartos trasteros con una superficie máxima de 8 m² por unidad y sin posibilidad física de conectarse con viviendas de la planta inferior.
- c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de cornisa.
- d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento_y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados, elementos de cerrajería ó escultóricos.

Artículo 5.6.6. Cota de planta de pisos.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 5.6.7. Altura de pisos.

Es la distancia medida según indica el Art. 1.8.6.

Artículo 5.6.8. Planta.

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta de edificio, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las N.S. consideran los siguientes tipos de plantas en función a su posición en el edificio.

a) Sótano, se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante de terreno o calle.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) cm., salvo lo dispuesto para garajes.

b) Semisótano, es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento cuarenta (140) cm. sobre rasante.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, como mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) cm. para la altura libre y doscientos cincuenta (250) cm. para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3) ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de siete (7) m. medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentren a distancia mayor o igual de ciento cuarenta (140) cm. respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja, es la planta cuya cara superior de forjado de suelo no podrá sobrepasar 1,50 m. sobre la rasante.

d) Entreplanta, es la planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y el techo de esta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que la superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) cm.

e) Piso, planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático, última planta de un edificio en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta, planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salvo determinación contrario de las Normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) cm.

Artículo 5.6.9. Patios.

1. Patios de luces: Se entenderá por patio todo espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener luz y ventilación, también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total, pudiendo ser mancomunado.

Se distinguen las siguientes clases:

a) **Patio de parcela:** es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto, según se define en el Art. 1.8.26.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de parcela colindante, formar un espacio libre único para todas ellas, de acuerdo con el Art. 1.8.25.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera.

Los patios de parcela o de manzana podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

2. Dimensiones de los patios.

a) Dimensión de los patios de parcela cerrados: Se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medido de la forma citada en el punto correspondiente.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas de luces rectas, sin perjuicio de lo establecido en cada Ordenanza.

	En relación con la altura	Mínima (m)
Piezas habitables (excepto cocinas)	$\frac{H}{3}$	3.60
Cocina y oficio	$\frac{H}{4}$	3.00
Piezas no habitables (baños, aseos, escaleras y paramentos ciegos)	$\frac{H}{5}$	3.00

El patio mantendrá estas dimensiones mínimas en toda su altura.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 m., por cada m. completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación, mayor o igual a 3 m.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m. de diámetro como mínimo, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior.

Todos los patios deben tener acceso.

b) Dimensión de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P < 1,5 "a"$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y "a" el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 m.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor a un tercio de la altura H ($H:3$) con mínimo de seis (6) m., valor que podrá reducirse hasta un mínimo de un quinto de H ($H:5$) y tres (3) m., siempre ambos testeros sean ciegos.

c) Dimensión de los patios de manzana y de los patios ingleses: Los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas del gráfico adjunto en la página siguiente:

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle.

SECCIÓN 7. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

Artículo 5.7.1. Definición.

Son condiciones de calidad de higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Epígrafe 1. Condiciones de Calidad.

Artículo 5.7.2. Calidad de las construcciones.

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

En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico de la Normativa como por una mejor calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 5.7.3. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 5.7.4. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

Epígrafe 2. Condiciones Higiénicas.

Artículo 5.7.5. Local.

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

Artículo 5.7.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las Normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 5.7.7. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el Artículo 5.7.6. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 5.7.8. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autoriza la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 5.7.9. Ventilación.

Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 5.7.10. Iluminación.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallasen para cada uso, ningún

local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm. del suelo.

Artículo 5.7.11. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) m. de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

SECCIÓN 8. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios

Artículo 5.8.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 5.8.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Epígrafe 1. Dotación de agua.

Artículo 5.8.3. Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso según la Normativa sobre Instalaciones de Abastecimiento. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 250 l/habitante/día

La instalación interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas N.S., no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas

destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto. Cuando las aguas utilizadas no fueran del suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Artículo 5.8.4. Dotación de agua caliente.

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.

Epígrafe 2. Dotación de Energía.

Artículo 5.8.5. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 5.8.6. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 5.8.7. Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 5.8.8. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su

instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las Normas de las propias compañías suministradores en su caso.

Artículo 5.8.9. Combustibles líquidos.

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.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 5.8.10. Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 5.8.11. Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica en función del tipo de instalación de que se trate.

Epígrafe 3. Dotaciones de Comunicación.

Artículo 5.8.12. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía, quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 5.8.13. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas 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.

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 5.8.14. Servicios postales.

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

Epígrafe 4. Servicios de Evacuación.

Artículo 5.8.15. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 5.8.16. Evacuación de aguas residuales.

En suelo urbano y urbanizable deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro de dimensiones homologadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos

o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes. La concesión de licencias de actividad u ocupación quedará condicionada a la inserción en los proyectos técnicos de las actividades de medidas oportunas para la corrección de los vertidos, siempre en función de la situación material de la depuradora en el momento de la resolución administrativa.

Se prohíbe la realización de vertidos directos sin depurar, los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

Se establece la obligatoriedad de conectar a la red de Saneamiento aquellos vertidos que, tomando el agua de pozo, estén a menos de 100 m. de la red de saneamiento urbano.

En relación con las condiciones de las redes y de cálculo se estará a lo dispuesto en los artículos 6.6.8 y 6.6.9 y en cuanto a depuración de aguas residuales al artículo 7.2.3

Artículo 5.8.17. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la radiación de calor que transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Artículo 5.8.18. Evacuación de residuos sólidos.

El tratamiento de los residuos sólidos se regirá por las disposiciones de la Ley 10/1998 de Residuos y el decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. .

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Epígrafe 5. Instalaciones de confort.

Artículo 5.8.19. Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o

incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo autorización expresa del órgano Municipal competente, y con informe favorable de los servicios técnicos, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 5.8.20. Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras y rampas mecánicas.

Todo edificio cuya altura desde la rasante en el portal sea superior a tres (3) plantas ó diez (10) metros, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

El número de ascensores a instalar, y el tamaño de los mismos, se determinará en función de las necesidades del edificio. En edificio de viviendas habrá un ascensor por cada dieciséis (16) viviendas ó fracción. 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.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zona comunes de circulación, con la escalera.

Será obligatoria 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.

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.

Epígrafe 6. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Artículo 5.8.21. Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga 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. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

El Ayuntamiento, 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 la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

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 vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 5.8.22. Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veintidós (22) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el veinte por ciento (20%) de sus plazas para automóviles grandes.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 5.8.23. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 5.8.24. Accesos a los garajes.

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) m. de anchura y cinco (5) m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal (excepto en las viviendas unifamiliares), 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 la altura mínima de dos (2) m. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor que quince (15) m. de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) m. u otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares 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) m. del eje de otro acceso.
- d) Con un ancho superior a seis (6) m. de aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva la del doce por ciento (12%), medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) m. con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) m.

En los garajes de menos de seiscientos (600) m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sirva exclusivamente a los vehículos de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) m.

En los garajes de superficie mayor de dos mil (2.000) m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciales con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) m. e independiente además del portal y del acceso peatonal.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) m², no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Artículo 5.8.25. Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos veinte (220) cm. medidos en cualquier punto de su superficie.

Artículo 5.8.26. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) m. para garajes de hasta dos mil (2.000) m² y superior a ciento treinta (130) cm. en los de mayor superficie).

Artículo 5.8.27. Ventilación de garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) m. la altura máxima, alejadas diez (10) m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) cm., de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) m² de sección de chimenea por cada doscientos (200) m² de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) m. de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire de forma que los niveles de inmisión de

contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) m², se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Normas UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) m² de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Solamente en edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) m. de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

SECCIÓN 9. Condiciones de Seguridad en los Edificios.

Artículo 5.9.1. Aplicación.

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 produjesen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia y, en particular, el Real Decreto 556/1.989 de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Artículo 5.9.2. Accesos a las edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

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. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

Cuando así se determine en las Normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 5.9.3. Señalización en los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior

del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.9.4. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 5.9.5. 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) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.9.6. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas, no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollados helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas, el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de las mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintiséis (26) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su

construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 5.9.7. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 5.9.8. Supresión de barreras arquitectónicas.

En toda edificación de uso público, así como en las viviendas de Protección Oficial, tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma, será de aplicación la normativa vigente de Supresión de Barreras Arquitectónicas; asimismo, será de aplicación en las viviendas destinadas a personas con minusvalías que se construyan con promoción pública o privada, y en los espacios comunes de los edificios que integren estas viviendas; se recomienda su aplicación para el resto de los edificios de viviendas colectivas.

Artículo 5.9.9. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 "Condiciones de Prevención contra incendios en los edificios", y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, 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.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 5.9.10. Condiciones especiales para locales para estancia de automóviles.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muro y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) m. de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

b) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderá a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) m², con un nivel mínimo de cinco (5) luxes.

c) Dotaciones de prevención. Sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, los locales para estancia de automóviles

dispondrán de las siguientes dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) m² de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) m². En los locales de más de dos mil (2.000) m² se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otra más por cada tres mil (3.000) m² de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) m² se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) m² de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) m² estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) m² dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) m², contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) m² de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m. un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algo-

dones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusiones, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Artículo 5.9.11. Prevención contra el rayo.

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

SECCIÓN 10. Condiciones Ambientales.

Artículo 5.10.1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven efectos nocivos en el medio ambiente físico tanto urbano como natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 5.10.2. Aplicación.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 5.10.3. Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la legislación sectorial vigente, y especialmente la ley andaluza 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá, en cualquier caso:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o de partículas sólidas o líquidas que contravengan lo establecido en estas normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- c) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior.
- d) No transmitir al exterior emisiones acústicas, luminosas, etc., con niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas, y por la regulación municipal

aplicable.

e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego y todas aquellas exigibles por la legislación aplicable para cada actividad.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 5.10.4. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.10.5. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

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 5.10.6. Ruidos.

Toda clase de construcciones, demoliciones, obras en la vía pública e instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, espectáculos y de servicios, justificarán que no sobrepasan los niveles que se señalan a continuación. Se estará a lo establecido en el anexo III del decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se

aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

No se podrá producir ruido alguno que sobrepase en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican a continuación:

- Zonas con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración:
Entre las 7,00 y las 23,00 h.....75 dBA
Entre las 23,00 y las 7,00 h.....70 dBA
- Zonas con actividades comerciales:
Entre las 7,00 y las 23,00 h.....70 dBA
Entre las 23,00 y las 7,00 h.....60 dBA
- Zonas con residencia, equipamientos no sanitarios, o servicios terciarios:
Entre las 7,00 y las 23,00 h.....65 dBA
Entre las 23,00 y las 7,00 h.....55 dBA

Artículo 5.10.7. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Artículo 5.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 5.10.8. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el Artículo 5.10.4., no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores, que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el Artículo 5.10.4.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto es de aplicación en estas Normas.

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 5.10.10. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial cumplirán la reglamentación estatal, autonómica y la que para cada caso pueda fijar el Ayuntamiento.

Artículo 5.10.11. Medidas durante las obras de urbanización y construcción.

Durante las obras de construcción y urbanización se tomarán todas las medidas precisas para minimizar las molestias a la población y el impacto negativo sobre el medio ambiente; se cuidará que los materiales procedan de explotaciones debidamente legalizadas.

SECCIÓN 11. Condiciones de Estética.

Artículo 5.11.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 5.11.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, 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.

Artículo 5.11.3. Salvaguarda de la estética urbana.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

En las áreas urbanas consolidadas, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 138 del TRLS92. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, punto focales, arbolado y

edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 5.11.4. Fachadas.

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, de entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 5.11.5. 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.

Artículo 5.11.6. 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, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 5.11.7. Modificación de fachadas.

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.

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 el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación las mismas a una solución de diseño unitario.

Artículo 5.11.8. Instalaciones en la fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) cm. del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada más que casos justificados y siempre que queden a más de tres (3) m. de altura sobre el nivel de la acera. Como regla general, se dará salida por patio de luces ó cubierta del edificio.

Artículo 5.11.9. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) cm, salvo distinta limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle, y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Artículo 5.11.10. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos veinte (320) cm. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) cm. y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) cm., únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja con un saliente máximo de un (1) m. Con la solicitud de licencia, deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará cota de forjado de suelo del primero piso.

Artículo 5.11.11. Portadas y escaparates.

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

Artículo 5.11.12. Toldos.

Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) cm. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) cm., sin sobrepasar los tres (3) m. y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del Artículo 5.11.10.

Artículo 5.11.13. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a

esta de diez (10) cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) cm. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) cm. de lado y dos (2) mm. de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) m.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las Normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) m. de anuncio, o veinte (20) m. si lo tuviera enfrente.

Artículo 5.11.14. Banderines.

Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos (300) cm., con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) cm. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) cm. con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las Normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) m. del anuncio.

Artículo 5.11.15. Publicidad en carreteras.

Las Normas de edificación de carteleras y anuncios publicitarios en las carreteras y vías de tráfico rodado son las siguientes:

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial vigente de las Administraciones de ámbito supramunicipal queda expresamente prohibida la publicidad exterior en los siguientes lugares:

- a) En los suelos clasificados como urbanizables, y en los no urbanizables en cualquiera de sus categorías.
- b) En los suelos de Sistemas Generales de cualquier tipo.
- c) En los suelos clasificados con espacios libres, públicos ó privados, aún cuando no estuvieran ejecutados.

2. En los lugares donde se permitan, sólo se autorizarán los siguientes tipos de carteles:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocadas en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

3. Además de lo reglamentado por la Administración de ámbito supramunicipal en cuanto a retranqueos de la red viaria, será preceptivo solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Coria del Río permiso para su instalación debiendo aportar datos sobre:

- a) Dimensiones materiales y técnicas constructivas.
- b) Plano de Situación y Emplazamiento respecto a la vía más próxima.
- c) Distancia a "vallas publicitarias existentes", no admitiendo una distancia menor de 200 m., entre dos anuncios consecutivos medidos en cualquier dirección.
- d) Será criterio municipal la protección ambiental de aquellos parajes que, por sus singulares características, no admiten la colocación de los carteles publicitarios.

Artículo 5.11.16. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada

observancia en las obras de mantenimiento y decora de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.11.17. Cerramientos.

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) m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) cm., 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 ciento cincuenta (150) cm. de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) cm.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) m. ni rebasen una altura de dos (2) m.

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

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

Artículo 5.11.18. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones cualquiera que sea su porte.

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 queden protegidos los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) cm., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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 pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 5.11.19. Consideración del entorno.

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 proyectado 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 la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

El Ayuntamiento 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.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y

orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Artículo 5.11.20. Ajardinamiento de patios.

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

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1. Generalidades.

Artículo 6.1.1. Finalidad.

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de Urbanización.

Artículo 6.1.2. Ambito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público) ó restringido (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas.

En el espacio exterior público se deberá garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

Artículo 6.1.3. Medidas de gestión de residuos

En los ámbitos afectados por instrumentos de desarrollo urbanístico de las Normas Subsidiarias, dichos instrumentos deberán incluir las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos sólidos generados tanto durante las obras como durante el posterior funcionamiento. Se diferenciará entre residuos urbanos y peligrosos, especificando las diferencias de gestión que ello implique. En particular, se indicará la obligación de deposición de estos residuos en los correspondientes vertederos autorizados y legalizados para ello, con la indicación de los posibles en cada caso. En todas las obras que se ejecuten en el ámbito de la aplicación de las Normas Subsidiarias de Coria del Río los materiales de relleno deben proceder de explotaciones legalizadas y los residuos de obra deben ser transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

SECCIÓN 2. Red Viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 6.2.1. Definición.

Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación para el suelo urbano.

Los proyectos de urbanización deberán controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 6.2.2. Dimensiones.

Las vías públicas o privadas de nueva creación para las que las N.S. no fijen expresamente otra dimensión, tendrán la anchura indicada en el artículo 4.3.25.. Se tendrá en cuenta en todo caso el Decreto sobre barreras arquitectónicas de la C.A.A. para el diseño de detalle de los pasos de peatones y otros elementos afectados.

Epígrafe 1. Materiales y Tratamiento de las Obras.

Artículo 6.2.3. Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, en su caso, y a los servicios de urgencia.

Sus dimensiones y características de trazado se ajustarán a los requisitos del Artículo 4.3.30.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Resistencia a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Se utilizarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de restricción se señalará adecuadamente con tratamiento de los materiales, como cambio de coloración de la pavimentación, bandas transversales de material diferente, etc.

Deberá resultar siempre una pavimentación antideslizante.

Artículo 6.2.4. Calles de tráfico compatibles.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Artículo 6.2.5. Calles con separación de tránsito.

Se trata de calles con separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo o con la configuración de planos con distinta pendiente que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primera caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de diecisiete (17) centímetros, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y

textura de calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera) sea superior a un metro cuarenta centímetros (1,40 m.), será obligatoria la creación de alineaciones de árboles.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, etc., de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la calidad de imagen de la red viaria en su conjunto.

En las zonas industriales el firme de las calzadas será rígido, de hormigón en masa y con un espesor mínimo de 30 cm.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcornoques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos constructivos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En las aceras de anchura menor de 150 cm. en áreas de edificación cerrada se prohíbe la instalación de elementos que supongan obstáculo para viandantes, incluidos los árboles. La señalización vertical de tráfico deberá apoyarse en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 6.2.6. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado de manera que no se deforme en este tramo el perfil longitudinal.

Artículo 6.2.7. Infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Si fuera necesario realizar cruces de viales por encima de las conducciones de infraestructuras, las obras requerirán la conformidad técnica de la compañía propietaria del servicio.

Artículo 6.2.8. Alumbrado.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas permitiendo una altura libre mínima de 4,00 m. entre pavimento y luminaria adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada se protegerá por los aleros de las construcciones.

Los componentes visibles de la red armonizará con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Artículo 6.2.9. Viales de tránsito privatizable.

En calles de uso y dominio público no se autoriza ningún tipo de obras tendentes a obstaculizar el tránsito rodado ó peatonal. En las calles de titularidad privada estas actuaciones podrán realizarse siempre que, previa solicitud expresa al Ayuntamiento este lo autorice, sin perjuicio del posterior trámite de otorgamiento de licencia para las

obras que hubiere que acometer. En ningún caso se entenderán como calles de titularidad privada las vías públicas por el hecho de que su mantenimiento y conservación se lleva a cabo por una Entidad Urbanística.

SECCIÓN 3. Red Viaria en Suelo no Urbanizable.

Artículo 6.3.1. Carretera.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público exigidas por la legislación específica y las normativas supramunicipales.

Se fomentará la creación de sendas peatonales y calzadas exclusivas para bicicletas en las zonas de dominio público contiguas a las zonas de servidumbre. Podrán disponerse arbolados según lo que disponga el organismo de carreteras competente.

Artículo 6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a un mínimo de 8 m. desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su uso.

En el caso de vías pecuarias, que configuran junto con los descansaderos y abrevaderos ámbitos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se estará a lo dispuesto en la legislación en vigor sobre la materia. En las actuaciones sobre terrenos colindantes con cañadas y cordeles se mantendrán unas separaciones de treinta y siete metros sesenta y un centímetros (37.61) y dieciocho metros ochenta centímetros (18.80) respectivamente.

SECCIÓN 4. Zonas Verdes y Espacios Libres.

Artículo 6.4.1. Diseño.

Se adecuarán a la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad. La traza será de libre composición.

Artículo 6.4.2. Materiales.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del suelo, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

Artículo 6.4.3. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, zonas de crecimiento natural y áreas ajardinadas.

En el caso de disponerse en alcorques, la superficie no será inferior a 1 m² y la profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Artículo 6.4.4. Accesibilidad.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 6.4.5. Redes de servicios.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en la Sección 6. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

SECCIÓN 5. Equipamiento.

Artículo 6.5.1. Edificaciones.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Artículo 6.5.2. Aparcamientos del espacio público.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado. Estos espacios deberán estar suficientemente señalizados e iluminados para su correcto uso.

SECCIÓN 6. Bases de Cálculo para las Redes.

Epígrafe 1. Alumbrado.

Artículo 6.6.1. Materiales.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto teniendo en cuenta, en su disposición y selección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de vía	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	15 - 10	0,30 - 0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10 - 7	0,25 - 0,15	V.M.C.C.
Sendas peatonales y zonas verdes	7 - 5	0,20 - 0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Artículo 6.6.2. Contenido de diseño.

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alrededores de la calzada.
- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro

para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc).

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

En los proyectos de instalación de alumbrado quedarán definidos los cálculos de los circuitos especificando los correspondientes al alumbrado reducido nocturno.

Epígrafe 2. Suministro de Energía Eléctrica.

Artículo 6.6.3. Criterios de diseño y cálculo.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT001 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Artículo 6.6.4. Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio, lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Epígrafe 3. Abastecimiento de Agua Potable.

Artículo 6.6.5. Condiciones de suministro.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Artículo 6.6.6. Diseño y calidad de la red.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y jerarquizada en sus conductos.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

Se exigirá lo dispuesto en el capítulo 11 del Pliego de Prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La dotación por habitante y día no será inferior a:

- Viviendas unifamiliares:	Supf. parcela	Dotaciones
	S m ²	m ³ /viv x día
	S < 500	1,0
	500 < S < 1.000	1,2
	S > 1.000	1,5
- Viviendas multifamiliares:	Densidad Habit.	Dotaciones
	d < 40	200
	d > 40	20
- Polígonos industriales:	Edificabilidad	Dotaciones
	e m ² /m ²	l/s x Ha
	e > 0,5	1,30
	e < 0,5	1,30
- Usos terciarios:	Supf.edificable	Dotaciones
	S(m ²)	l/s x m ²

La dotación por hab/día se ha definido antes. En lo referente a polígonos industriales, se puede adoptar la cantidad de 1,3 l/s/ha.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o

ruido.

A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que se refiere a redes de distribución. En tuberías de aducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería será de 0,80 m. medido desde la generatriz superior de la misma. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 80 mm.

Artículo 6.6.7. Garantía de abastecimiento.

En las áreas de nueva urbanización y en sus planes y proyectos de ordenación (Plan Parcial, P.E.R.I.) será preciso demostrar, la disponibilidad de caudal suficiente. Asimismo, deberán tenerse en cuenta en dichos planes y proyectos, las Normas referentes a las bandas de protección de sus conducciones.

Epígrafe 4. Red de Evacuación.

Artículo 6.6.8. Red de evacuación.

En los proyectos de urbanización deberá quedar garantizada la viabilidad de la conexión de las nuevas redes a las generales del municipio. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. Se tendrá en todo caso presente la normativa en vigor de la empresa que tiene delegadas las competencias en materia de saneamiento urbano.

Están obligados a depurar sus aguas residuales, antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que, a juicio de los organismos competentes puedan constituir peligro para los colectores, para su personal vigilancia o para el tratamiento general de las estaciones municipales de depuración. Los vertidos de las zonas industriales deberán cumplir la normativa al efecto de vertidos . La corrección del vertido será específica de cada caso.

En lo referente a los vertidos a los cauces públicos, deberán cumplir la Directiva 91/271/CEE del Consejo de 21 de Mayo, así como la Norma de Vertidos a las Instalaciones Públicas de Saneamiento del B.O.P. nº 6 de 9 de Enero de 1.999, sin perjuicio de la que establezca la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que deberá informar preceptivamente para la autorización de vertidos conforme al art. 7.2.10 de estas Normas.

Se prohíbe el uso de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano o urbanizable. En materia de depuración de aguas residuales se estará a lo establecido en el art. 7.2.3. de estas Normas.

Artículo 6.6.9. Condiciones mínimas de cálculo.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una profundidad mínima de 0,80 m. de la superficie si no existiera tráfico rodado y de 1,00 m., en caso contrario. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cm., de diámetro y las velocidades las recomendadas por los fabricantes, cuando los conductos sean de hormigón vibrocomprimido y podrán adoptar valores mayores si se empleasen tuberías de gres vitrificado, o equivalentes.

Las pendientes mínimas en los ramales serán de 0,4 por 100, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales a evacuar y el tipo de canalización.

En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro en los siguientes casos:

- Cambios de alineación
- Cambios de diámetro
- Cada 25/30 m.

No se admitirá el uso ni instalación de cámaras de descarga.

Todos los proyectos de alcantarillado e instalaciones de depuración correspondientes al término municipal de Coria del Río, habrán de ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento a través de Emasesa, y su construcción estará sujeta a las condiciones que ésta señale.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

SECCIÓN 1. Alcance y Contenido.

Artículo 7.1.1. Generalidades.

Regulan de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio urbanístico y arquitectónico.

Si bien toda la Normativa establecida por las N.S. se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental (Sección 2).
- Protección de los Espacios Naturales (Sección 3).
- Protección paisajística y de la escena urbana (Sección 4).
- Protección del Patrimonio edificado (Sección 5).

Artículo 7.1.2. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio y sus instrucciones.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a reclamar las autoridades municipales la supresión ó la subsanación de sus deficiencias en las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina y aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño, etc.

SECCIÓN 2. Protección Medio Ambiental.

Artículo 7.2.1. Protección medio ambiental.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica, de los niveles de confort y seguridad de las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Protección de dominios públicos.

La determinación de áreas para vertederos y escombreras, tanto en lo que se refiere a nuevas áreas como al sellado de las que se considere oportuno, se desarrollarán por medio de un Plan Especial de Conservación del Medio Natural de iniciativa pública, que se ajustará a las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. Dicho plan especial deberá ser aprobado definitivamente en un plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. Incluirá un inventario de las edificaciones fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable para garantizar su adaptación a la normativa ambiental, así como de las actividades en suelo residencial que puedan incidir negativamente en la calidad ambiental de su ámbito. Asimismo, contendrá los siguientes criterios y determinaciones:

- Establecimiento de criterios constructivos que garanticen la calidad e integración paisajística de las edificaciones en el ámbito de aplicación del plan.
- Actuaciones de dotación de sistemas autónomos y homologados para la depuración de aguas residuales en las actividades e instalaciones existentes.
- Actuaciones para la gestión de los residuos generados en el ámbito de aplicación del plan.

- No se autorizará ningún tipo de edificación o instalación en los "Espacios con conflicto de uso" en tanto no se definan los criterios constructivos mencionados y las dotaciones infraestructurales mínimas.

Artículo 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos inertes. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

b) Residuos orgánicos.

Son los residuos domésticos y que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. Todos los residuos deberán ser puesto a disposición del organismo municipal encargado de su gestión en las condiciones técnicas que este determine.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas serán delimitadas y ordenadas a través del Plan Especial de Conservación del Medio Natural, y la explotación y gestión serán municipales.

Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Andalucía, y concretamente el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

Artículo 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido de acuerdo con los niveles y valores mínimos establecidos en la legislación estatal y autonómica en vigor sobre protección ambiental. La depuración de las aguas residuales del municipio deberá cumplir en todo caso, incluso en materia de plazos, las disposiciones del R.D. Ley 11/1995, de 28

de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas y el R.D. 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del anterior. (En función de la directiva 91/271/CEE de 21 de Mayo).

La depuración podrá realizarse a la Edar de Palomares (de la red de Aljarafe) o a la estación depuradora El Copero de Dos Hermanas (Emasesa) debiendo decidirse y establecer convenio en el plazo máximo de dos años, condicionando esta conexión al desarrollo de los nuevos suelos.

En función de ello deberá cumplirse el Reglamento de Prestación del Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de la Mancomunidad del Aljarafe y el criterio de diseño del Saneamiento integral del Aljarafe, en el caso de que se conecte con el Edar de Palomares, o la correspondiente normativa de Emasesa en el segundo caso.

En los planeamientos de desarrollo (Planes Especiales y Planes Parciales) se garantizará la conexión a la red municipal de saneamiento. Se deberá garantizar, en el momento de aprobación del planeamiento, la adecuación final de los efluentes a los parámetros de la estación depuradora.

Pueden aprobarse los planeamientos de desarrollo sin estar condicionados a la puesta en funcionamiento de la depuradora, pero debiendo quedar garantizada, en todo caso, la adecuación final de los efluentes a los parámetros establecidos por la entidad gestora de la estación depuradora y no pudiendo concederse licencias de ocupación o inicio de la actividad hasta tanto no se haya producido la conexión de la red a la Edar.

Los puntos de vertido que se vayan incorporando al sistema de depuración que se establezca deberán sellar sus antiguas salidas a cauces.

Deberán cumplirse igualmente las condiciones de vertido y cálculo de las redes de evacuación contenidas en los Artículos 6.6.8. y 6.6.9. de estas Normas.

Se prohíbe la realización de vertidos directos sin depurar, los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados en cualquier punto del municipio.

Artículo 7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las expulsiones de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Reglamento sobre la Calidad del Aire y la legislación autonómica en vigor.

Deberán cumplirse igualmente las condiciones establecidas en el Artículo 5.10.9. de estas Normas.

Artículo 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Se estará a lo señalado en los Artículos 5.10.6. y 5.10.7 de estas Normas.

Artículo 7.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Normas Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y Normas de prevención de incendios por tipo de actividad, tanto estatales como autonómicas.

- **Turística.** Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- **Sanitaria.** Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.
- **Educativa.** Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- **Espectáculos.** Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

En todo caso, se cumplirán las determinaciones contenidos en los Artículos 5.9.9. y 5.9.10 de estas Normas.

Artículo 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2815/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

Artículo 7.2.8. Tendidos eléctricos aéreos.

Todas las líneas eléctricas aéreas deberán discurrir por una franja de espacio libre, simétrica respecto de la línea, cuya anchura se obtendrán de acuerdo con las especificaciones de la Norma "NTE-IER (1984) Red Exterior" por aplicación de la siguiente tabla:

Tensión de la línea en KV	Ancho mínimo del espacio libre
66	22
132	30
220	42
380	50

Toda línea existente sobre suelo urbano ó urbanizable programado que no cumpla esta condición queda fuera de ordenación. Todas las líneas de nueva construcción deberán ser subterráneas.

Las Compañías propietarias de las líneas eléctricas aéreas, ó en su defecto el Ayuntamiento, redactarán durante los primeros cuatro años de vigencia de las N.S. un Plan Especial de Infraestructuras para la canalización subterránea de las líneas que discurran por el suelo urbano. Dicho Plan Especial deberá contemplar una programación por tiempos y fases de trabajo hasta la total eliminación de las citadas líneas. Los nuevos trazados subterráneos deberán cumplir la legislación sectorial en vigor, siguiendo siempre que sea posible los viarios principales de la ordenación.

En las promociones que se ejecuten en desarrollo de las N.S., independientemente de su clase de suelo, la franja de espacio libre de protección será, como mínimo de 30 m. para líneas de tensión inferior a 132 KV y de 50 m. para las restantes.

Artículo 7.2.9. Protección de masas forestales.

El Ayuntamiento redactará un inventario de masas forestales y un catálogo de elementos arbóreos protegidos incluyendo en él todos aquellos que tengan un diámetro de tronco mayor de 50 cm.

En los ámbitos de planeamiento de desarrollo, se exigirá la realización de un inventario de la vegetación existente en el ámbito, adaptando la ordenación al respeto de los ejemplares cuyo diámetro de tronco supere los 50 cm.

7.2.10. Protección de cauces

Es obligatorio que, en todos los cauces del municipio y con arreglo a la ley 29/85 de Aguas y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86), sean tenidos en cuenta los siguientes preceptos:

1. Respetar la zona de servidumbre de cinco metros (5m) de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el reglamento, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
2. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar en la zona de policía de 100 m de anchura paralelas a los cauces obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracción de áridos; acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos turísticos; cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas.
3. Obtener autorización- concesión previa del Organismo de Cuenca para el uso o las obras dentro del Dominio Público Hidráulico.
4. Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente de aguas públicas superficiales o aguas públicas subterráneas con volumen superior a siete mil metros cúbicos (7.000 m³) al año. Realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a siete mil metros cúbicos (7.000 m³) al año o la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas.
5. Caso de realizarse vertidos al Dominio Público Hidráulico, obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido de aguas y productos residuales.
6. Respetar la Declaración de sobreexplotación del acuífero del Áljarafe (UH-05.50) acordada por Junta de Gobierno de la CHG el 25-02-98 (B.O.P. Sevilla 23-03-88) y modificada el 13-03-91 (art. 171 del Reglamento).

Artículo 7.2.11. Protección del Dominio Público Marítimo - Terrestre

El Dominio Público Marítimo- Terrestre abarca en el Término Municipal de Coria del Río las márgenes del Río Guadalquivir y del Canal del Guadaira, con la extensión grafiada en los planos de estas Normas Subsidiarias.

El régimen de usos en el Dominio Público Marítimo - Terrestre se regulará por la ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, y por su reglamento de desarrollo. Todas las obras, instalaciones o actividades que se pretendan desarrollar en la zona de servidumbre de protección deberán contar con la correspondiente autorización de uso, siendo de aplicación el régimen establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo- terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección, y en el Decreto 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad de las Aguas Litorales.

SECCIÓN 3. Normas de Protección de Espacios Naturales.

7.3.1. Directrices para la ordenación ambiental del territorio

Las presentes determinaciones se ajustan a las unidades ambientales graficadas en el plano de Unidades Ambientales. Se aplicará en cada caso los regímenes de protección que se derivan de este artículo y los siguientes de este epígrafe:

- a) Cornisa del Aljarafe: En la zona no integrada en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, los usos agrarios resultarán compatibles, en especial los cultivos herbáceos y el olivar, siempre y cuando las prácticas agrícolas no contribuyan a la degradación ambiental, especialmente por erosión. Resultan incompatibles los usos no agrarios en las zonas no integradas en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar. Se cuidará la integración paisajística de las edificaciones, instalaciones y actividades agrarias. En orden a una protección continua y homogénea de este espacio, se establece expresamente este tratamiento en el ámbito situado al Norte del trazado previsto para la SE-40.
- b) Espacios aptos para integrarse en el núcleo urbano: los usos y actividades serán los correspondientes a la clasificación y calificación recogida en los planos de ordenación.
- c) Espacios con conflicto de uso: se propiciará, en el marco del futuro Plan Especial de Conservación del Medio Natural, el traslado de las actividades industriales a los espacios dedicados a ese uso en estas Normas Subsidiarias, así como la eliminación de las actividades extractivas.
- d) Rellenos de excavación en el canal del Guadaira: los usos serán agrícolas, ganaderos y forestales.
- e) Pinar de La Atalaya: los usos permitidos serán el forestal y el recreativo.
- f) Acebuchal: se permitirán sólo usos forestales, ganaderos y recreativos.
- g) Olivar de la Atalaya: se mantendrá y protegerá el uso actual, representativo del aprovechamiento histórico del Olivar. Solo se permitirá el uso agrícola como cultivo del olivar de verdeo.
- h) Urbanización de Tixe y la Hermandad: se ordenarán globalmente usos e infraestructuras de acuerdo con las determinaciones del plan parcial correspondiente al sector 5, cuidando especialmente la adecuación en materia de residuos y vertidos.
- i) Guadalquivir, Río Pudio y Guadaira: en los bordes del curso se estará a los usos permitidos por la legislación sectorial correspondiente, siempre con la correspondiente autorización o concesión administrativa (corresponderán con las U.A. C, X, XI).

j) Meandro de la Isleta: se seguirá el mismo régimen de protección que para el Brazo del Este.

k) Brazo del Este: se seguirán las determinaciones propias de su condición de paraje natural.

En el resto de las unidades ambientales, la normativa de aplicación será la correspondiente a la del suelo no urbanizable común.

En todos aquellos ámbitos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (Resolución del 7 de julio de 1986) será de aplicación la normativa correspondiente de dicho documento y que estas Normas Subsidiarias asume como propia, estableciendo los ámbitos correspondientes de forma concreta.

Artículo 7.3.2. Regulación de los espacios naturales.

Las N.S. deben marcar las estrategias de la actuación pública en materia de protección y conservación de los espacios naturales y es de su competencia el establecimiento de las tolerancias y prohibiciones de usos en ellos así como la propuesta de programas de conservación activa y optimización de los recursos naturales. A estos efectos y con independencia de su clasificación y calificación, de su adscripción a los sistemas generales ó interiores, y de su titularidad pública ó privada, los espacios naturales de Coria del Río se dividen en las siguientes categorías:

- Especial protección (Dehesa de La Atalaya, Brazo del Este, entorno de la casa de Blas Infante)
- Común (espacios fundamentalmente destinados al uso agrícola)

La normativa sectorial aplicable se corresponde con las siguientes legislaciones y reglamentaciones:

- Ley 2/1989 de 18 de julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 15/1975 de 2 de mayo, sobre Espacios Naturales Protegidos, y Reglamento de aplicación.
- Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal.

- Resolución del 7 de julio de 1986, de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla.

Las protecciones aquí recogidas se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, etc... A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas. En los planos de Ordenación Urbanística (O) del Término Municipal, se señalan los suelos de cada una de estas zonas indicando sus límites y su identificación con el código de tramas citado. Estos ámbitos coinciden con los indicados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. De acuerdo con este Plan Especial se recuperará el dominio público hidráulico ocupado por particulares.

En los espacios de especial protección, el régimen general de usos será el indicado a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que se establecen en los arts. 7.3.3 y siguientes para cada uno de dichos espacios.

En los espacios de Especial Protección quedan prohibidas las siguientes actividades:

- a) Circulación y estacionamiento de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello.
- b) Apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento, explotación y protección de estas áreas.
- c) Captura de animales, recolección de plantas y huevos, extracción de rocas y minerales.
- d) Movimientos de tierra, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. Se prohíbe la alteración de la

topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

d) Actividades extractivas y de cantería, areneros, graveras y similares, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

e) La práctica de deportes que exijan infraestructuras o equipamientos o utilicen medios mecánicos o automotrices.

f) El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos, así como vertidos directos o indirectos a los cauces o el subsuelo que no estén conformes con la reglamentación de medio ambiente en vigor.

g) La publicidad exterior.

h) La acampada y la producción de fuego.

i) La introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona.

j) La introducción de animales, salvo los que estén al servicio de la guardería.

k) La modificación del régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos.

l) La persecución y captura de los animales y cuantas actividades puedan dañarles, alarmarles, destruir sus nidos, madrigueras y encames o alterar sus querencias; así como disponer trampas o esparcir venenos contra los mismos.

Por contra en los espacios de Especial Protección se permiten los siguiente usos, salvo indicación contraria de las condiciones particulares de cada ámbito:

a) Las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas y otras similares y otras que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación o investigación. La tala

de arboles se permite en las condiciones que establezcan los órganos de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

b) Las relacionadas con fines de educación e investigación.

c) Las de esparcimiento tales como el senderismo o la realización de itinerarios naturales o rutas ecológicas.

De forma específica se permite la presencia de visitantes para el desarrollo de actividades educativas y culturales, con prohibición de abandonar las vías o caminos específicamente destinados a itinerarios naturales o rutas ecológicas, no permitiéndose la realización de nuevas edificaciones de carácter permanente.

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

7.3.3. Protección del Espacio Catalogado “Dehesa La Atalaya”

El ámbito de este espacio catalogado es el recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. Está catalogada como área forestal de interés recreativo (FR-4).

Además del régimen general establecido en el art. 7.3.2, en todo caso, le serán de aplicación las Normas Generales del Título II del Plan Especial de protección del Medio Físico y específicamente las Normas Particulares nºs 35 y 38, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de espacios forestales de Interés Recreativo, que establecen lo siguiente (las Normas a que se hace referencia son las correspondientes a dicho Plan Especial):

Art. 35: Protección especial compatible

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente

necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Art. 38: Espacios forestales de interés recreativo

Se han calificado como tales aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo.

En estos espacios se prohíben:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías
- Las actuaciones relacionadas con actividades extractivas.
- Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- Construcciones e instalaciones industriales
- Vivienda no ligada a la explotación de recursos primarios.
- Parques de atracciones y construcciones hoteleras.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- Soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo públicos de estos espacios.
- Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo terrestre del tipo B.

Se consideran usos compatibles:

- Las actividades , obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales de acuerdo en lo dispuesto en la Norma 26.
- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos de la Norma 37.3.f.
- Las instalaciones de restauración
- Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
- La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios.
- Las infraestructuras cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo con lo establecido en la Norma 22, previa realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

7.3.4. Protección del Espacio Catalogado “Brazo del Este”

El ámbito de este espacio catalogado es el recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, como zona húmeda transformada, encontrándose asimismo afectado por la ley 2/89.

Le serán de aplicación las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, y específicamente las Normas Particulares nºs 35 y 41, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Zonas Húmedas transformadas, que establecen lo siguiente:

Art. 35: Protección especial compatible

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico,

productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Art. 41: Zonas húmedas transformadas

Son aquellas zonas húmedas que presentan un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y una clara regresión en sus caracteres físicos-naturales por actuaciones de origen antrópico. En estos espacios se prohíben:

- La tala de árboles que impliquen transformación del uso del suelo.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- Las construcciones de invernaderos, viveros y similares.
- Las instalaciones para la estabulación del ganado, granjas avícolas...
- Las actividades extractivas y mineras.
- Construcciones industriales de cualquier clase
- Vertederos de residuos sólidos.
- Actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informada por la Consejería de Medio Ambiente.
- Edificaciones públicas singulares
- Vivienda familiares
- Actuaciones de carácter infraestructural, en las existentes se prohíbe su transformación o ampliación.
- Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos
- En general, aquellas actuaciones de construcciones que pudieran ser irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

Se consideran usos compatibles:

- Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos previo informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- Usos relacionados con la explotación de salinas, previo proyecto autorizado por el organismo competente y a realización de E.I.A.
- Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones legalizadas existentes previo E.I.A.

- Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integradas en proyectos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente.

7.3.5. Protección del Espacio de Especial Protección “Casa de Blas Infante”:

Será de obligado cumplimiento el régimen general de usos previsto en el art. 7.3.2, sin perjuicio de la protección establecida para la edificación contenida en dicho espacio.

SECCIÓN 4. Protección Paisajística y de la Escena Urbana.

Artículo 7.4.1. Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y de su vegetación correspondiente, así como de acequias de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc., en las condiciones señaladas en el Artículo 8.4.4.

Artículo 7.4.2. Protección de la imagen urbana.

Deberá preservarse y potenciarse la imagen de los elementos más característicos del conjunto urbano (calles principales, plazas, jardines y edificios singulares) así como las constantes formales que los definen y diferencian entre sí (tipologías edificatorias, volumetría de las construcciones, tratamiento de calles y espacios públicos, etc.).

SECCIÓN 5. Protección del Patrimonio Edificado.

Artículo 7.5.1. Conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpintería, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Esta norma será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 7.5.2. Protección del patrimonio histórico - artístico y ambiental.

Se excluye expresamente de estas Normas la regulación la protección y actuación en edificios dignos de mayor protección que la general (Iglesias, Ermita, etc.), por entender que es materia de un Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos complementario de las N.S. que el Ayuntamiento de Coria del Río formulará de acuerdo con las determinaciones de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía; no obstante, en el artículo 7.5.3.1. se incluye un catálogo indicativo.

Artículo 7.5.3. Promoción del mantenimiento de la edificación.

Con objeto de impulsar el mantenimiento de aquel patrimonio arquitectónico de Coria del Río, que sin tener especiales valores históricos, artísticos o culturales, si suponen un interesante acervo, tanto en la tipología constructiva como en la distribución de las edificaciones y composición de las fachadas, que merece la pena a todas luces mantener, se establecen las medidas que se desarrollan en los siguientes Artículos. Se pretende asimismo fijar los usos residenciales en las áreas centrales y de ensanche, evitando la desertización debido al deterioro físico y funcional de los inmuebles.

Por ello se establece un Catálogo que incluye los edificios afectados por la protección, que son los comprendidos en el siguiente Art. 7.5.3.1 y en el Art. 10.1.19 de las presentes Normas, que serán susceptibles de recibir las Ayudas Básicas que se relacionan en los Artículos 7.5.3.2. y siguientes.

Artículo 7.5.3.1. Catálogo indicativo.

Lo forman los edificios señalados a continuación:

Edificios Religiosos

- Iglesia Parroquial de Santa María de la Estrella
- Ermita de la Vera Cruz o de San Juan Bautista

Espacios públicos urbanos

- Cuesta del Cerro
- Plaza de la Soledad
- Plaza de Ntra. Sra. del Rocío y frontal norte de la misma

Edificios Públicos:

- Mercado Municipal de Abastos sito en Avda. de Andalucía

Edificios Residenciales:

- Conjunto de viviendas de arquitectura regionalista sevillana de principios de Siglo:
 - Casa nº 121 de la Avda. de Andalucía
 - Casa nº 16 de la Plaza de Ntra. Sra. de la Estrella
 - Casa nº 2 de la calle Antonio Pérez Tíno
 - Casa nº 58, 78, 80, 84 y 117 de la Calle Cervantes

Edificios exteriores al perímetro urbano:

- Casa de Blas Infante en finca "Villa Alegría" (por su valor simbólico)
- Conjunto de edificaciones de la Hacienda Ntra. Sra. de la Estrella (por su valor paisajístico y etnográfico)

Edificios industriales

- Torre chimenea del Batán.

Además de estos edificios, durante el primer año de vigencia de las N.S. (contado desde la aprobación definitiva), podrán solicitar los propietarios o los arrendatarios con la expresa autorización de aquéllos, la inclusión de los inmuebles en este Catálogo Indicativo a los efectos de poder obtener las Ayudas Básicas de 7.5.3.2. Se acompaña como anexo el conjunto de fichas descriptivas de estas edificaciones.

Para que un edificio pueda ser incluido deberá reunir al menos los siguientes requisitos, que deberán ser justificados por el solicitante y apreciados por los Servicios Técnicos Municipales:

- Antigüedad superior a 60 años
- Interés estético en su composición general volumétrica
- Responder a una tipología típica bien de vivienda o de cualquier otro uso ligado con la actividad económica tradicional de Coria del Río
- Estar habitada o compromiso de uso tras la obtención de la Ayuda.

Junto a estas características, serán condiciones a tener en cuenta para su inclusión:

- La existencia de patio
- Soluciones constructivas o de materiales interesantes o novedosos para su época, debidamente conjugados
- El carácter popular
- La existencia de materiales tradicionales en cubiertas, muros, pavimentos, barandillas, etc.
- Poseer elementos de fachada de interés (cerrajería, miradores, etc.)

- Pertener a un conjunto urbanístico de interés.

El Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos emitidos, decidirá la inclusión o no de las edificaciones en el Catálogo Indicativo, en el plazo de dos meses desde la solicitud, de forma razonada, dando traslado al interesado de la resolución recaída.

La solicitud deberá incluir los siguientes documentos:

- 1.- Instancia razonada con la descripción completa del inmueble y de los elementos de interés, así como del entorno inmediato.
- 2.- Reportaje fotográfico completo de las fachadas exteriores e interiores y de los elementos de interés del interior, en formato mínimo de 18 X 24 color.
- 3.- Plano de situación.
- 4.- Certificación Registral de titularidad.
- 5.- En el caso de que el solicitante sea el arrendatario, autorización notarial del titular registral.

Artículo 7.5.3.2. Ayudas Básicas.

Se establece en este apartado una serie de Ayudas Básicas para el mantenimiento de la edificación y del uso de los edificios.

El Ayuntamiento acordará las medidas de tramitación y evaluación necesaria para poder instrumentar los oportunos expedientes, así como las Ayudas Complementarias que fueran necesarias.

Este conjunto de procedimientos, Ayudas Básicas y Complementarias, deberán quedar recogidas en una Ordenanza Especial de Promoción del Uso y Mantenimiento del Patrimonio Inmobiliario de Coria del Río, que deberá redactar el Ayuntamiento en los primeros doce meses de vigencia de las N.S.

Las Ayudas Básicas podrán ser aplicadas en su totalidad o de forma parcial en función

de la importancia de las Actuaciones sobre la edificación y sobre los usos.

Para poder establecer dotaciones económicas suficientes para estas Ayudas, el Ayuntamiento podrá firmar convenios financieros con las Entidades de Créditos interesadas, de manera que puedan subvencionarse las tasas de interés que se apliquen a los préstamos concedidos a los propietarios o arrendatarios de los inmuebles incluidos en el Catálogo Indicativo.

Las Ayudas Básicas consistirán en:

- 1.- Financiación a fondo perdido mediante subvención de las obras de mejora física, funcional y/o estética de las edificaciones.
- 2.- Préstamos (concertados con las Entidades Financieras) con la tasa de interés reducida para la realización de las obras de mejora física, funcional y/o estética de las edificaciones.
- 3.- Devolución del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles durante un plazo máximo de cinco años.
- 4.- Devolución de las tasas municipales que recaigan sobre el inmueble durante un plazo máximo de cinco años.
- 5.- Devolución del coste de la licencia municipal de obras.

Artículo 7.5.3.3. Proyectos de mantenimiento.

Las Ayudas se aplicarán sobre los Proyectos de Mantenimiento que a los efectos de aplicación de cuantías y porcentajes pueden incluir los costes siguientes:

- Estudios previos
- Proyectos y direcciones técnicas
- Obras civiles

En ningún caso podrá incluirse el valor del suelo.

A los efectos de graduar las Ayudas en función de la intensidad de las actuaciones sobre la edificación, los Proyectos de Mantenimiento se referirán a todos o a algunos de siguientes aspectos:

- 1.- Mantenimiento y mejora de las fachadas y de sus elementos ornamentales.
- 2.- Consolidación física del inmueble con especial referencia a los elementos portantes, cubiertas e instalaciones técnicas.
- 3.- Adecuación a normativa vigente, tanto en el abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, electricidad, calefacción y medidas de conservación de la energía que hagan referencia a los aislamientos térmicos y acústicos, estanqueidad de carpinterías, etc.
- 4.- Adecuación funcional del inmueble a las características de uso actuales especialmente en lo referente a las piezas de aseo personal, cocina, instalaciones complementarias, dimensión de las piezas, iluminación y ventilación de las mismas.

La cuantía mínima de los Proyectos de Mantenimiento de los tipos 2, 3 y 4 o sus combinaciones, a los efectos de estas Ayudas, deberá ser superior a 7 millones de pesetas.

Artículo 7.5.3.4. Graduación de las Ayudas Básicas.

Las Ayudas se entregarán contra la presentación de certificaciones de obras de acuerdo al calendario establecido en el expediente de concesión.

La aplicación de cuantías y porcentajes serán los siguientes:

1.- Financiación a fondo perdido.

Aplicación: Proyectos de los puntos 2, 3 y 4 del apartado 7.5.3.3, o sus combinaciones.

Cuantía: La cuantía mínima de la subvención será de un millón de pesetas y la máxima de veinte millones de pesetas.

Porcentaje: No podrá exceder del 20% (veinte por ciento) del importe del Proyecto de Mantenimiento.

2.- Préstamos con tasa de interés reducido.

Aplicación: Todo tipo de proyectos o sus combinaciones, del apartado 7.5.3.3.

Cuantía: La cuantía del Préstamo podrá alcanzar la cifra de ciento cincuenta millones de pesetas.

Porcentaje: No podrá exceder del 80% (ochenta por ciento) del importe del Proyecto de Mantenimiento.

En el caso de disponer también de subvención el porcentaje global de la suma de ambos no podrá exceder del 85% del importe del Proyecto de Mantenimiento. Si se dispusiera de otras Ayudas de otros Organismos, el conjunto de aquellas y de estas Ayudas Básicas no podrá exceder del 100% (cien por cien) del importe del Proyecto de Mantenimiento.

3.- Devolución del importe del I.B.I.

Aplicación: Todo tipo de Proyectos del apartado 7.5.3.3.

Porcentaje: Del 50% (cincuenta por ciento) al 100% (cien por cien).

Plazo: De dos a cinco años consecutivos, contados a partir de la finalización del Proyecto de Mantenimiento.

4.- Devolución del importe de las tasas.

Aplicación: Todo tipo de Proyectos del apartado 7.5.3.3.

Porcentaje: Del 50% (cincuenta por ciento) al 100% (cien por cien).

Plazo: De dos a cinco años consecutivos, contados a partir de la finalización del Proyecto de Mantenimiento.

5.- Devolución del coste del importe de la licencia de obras.

Aplicación: Todo tipo de Proyectos del apartado 7.5.3.3.

Porcentaje: Del 50% (cincuenta por ciento) al 100% (cien por cien).

Plazo: De dos a cinco años consecutivos, contados a partir de la finalización del Proyecto de Mantenimiento.

El Proyecto de Mantenimiento podrá establecer un calendario de acciones, si la importancia de las Actuaciones e importe de las obras, así lo justifica.

Una vez concluidas las obras del Proyecto de Mantenimiento, no podrá solicitarse otra Ayuda Básica en el Plazo de diez años.

Artículo 7.5.3.5. Compromisos del adjudicatario de las Ayudas.

El solicitante - adjudicatario se comprometerá mediante Acta Notarial a:

- 1.- No derribar el edificio en un plazo de quince años, desde la culminación del Proyecto de Mantenimiento.
- 2.- No transmitir el edificio en los primeros cinco años, si no es mortis causa, o a familiares en primera línea, debiendo quedar los nuevos propietarios igualmente obligados por la condición del párrafo anterior.
- 3.- En el caso de viviendas, destinarlas a uso propio, de su familia o al arrendamiento a terceros.
- 4.- En el caso de edificios de otros usos, destinarlos a una explotación económica concordante con la calidad y cualidad del inmueble y con la normativa urbanística de usos, ya sea bien directamente o mediante arrendamiento a terceros.

En caso de incumplimiento de alguna de estas condiciones o de las que complementariamente señale el expediente de resolución, permitirá al Ayuntamiento el exigir la devolución de parte o de todo el conjunto de las Ayudas, incrementadas en el valor de la depreciación de la moneda más el importe de las sanciones que reglamentariamente se señalen en la mencionada Ordenanza Especial del apartado 7.5.3.2.

Artículo 7.5.4. Protección de Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos.

Serán objeto de protección especial el Bien de Interés Cultural de la zona arqueológica de Caura (cerros de San Juan y Cantalobos) y los yacimientos arqueológicos y el tramo de vía romana existente, que se protegerán de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En el ámbito de la zona arqueológica de Caura se tomarán las medidas de protección provisional que se especifican a continuación, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección o documento equivalente, tal y como contiene la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (art. 16.1 y 20). Dentro del ámbito de dicho BIC se ha delimitado un área para protección específica de la Ermita de la Vera Cruz, para la que el Plan Especial de Protección del BIC, deberá ajustarse a las condiciones que se indican en la ficha contenida en el Anexo Normativo de estas Normas Urbanísticas. Estas medidas provisionales, deben entenderse complementarias a la obligación municipal, por parte del Ayuntamiento, de remitir a la Delegación Provincial de Cultura, para su aprobación (previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico), cualquier obra incluida en las delimitaciones del BIC y su entorno de protección. Tales medidas son las siguientes:

- 1) Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes, en los límites indicados tanto para el Bien de Interés Cultural como para su entorno.
- 2) En el ámbito de la zona arqueológica declarada Bien de Interés Cultural (Cerros de San Juan y Cantalobos) quedará prohibida la realización de plantas sótano o semisótano, así como la ejecución de cimentaciones profundas. En la zona delimitada como entorno, se permitirá, en todo caso, la ejecución de plantas de sótano o semisótano, supeditadas a la previa constatación –mediante excavación arqueológica- de la ausencia de vestigios arqueológicos dignos de ser conservados.
- 3) Para el resto del área incluida en el perímetro declarado Bien de Interés Cultural, actualmente ocupado por espacios libres o construcciones destinadas a equipamiento, tan sólo se permitirán obras cuya finalidad sea

el mantenimiento de los inmuebles existentes, así como aquellas destinadas a la puesta en valor de los elementos patrimoniales que se protegen.

b) En Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, en los ámbitos que determina el listado adjunto se aplicará la siguiente relación de actividades:

1) Actividades prohibidas:

- Prospecciones arqueológicas superficiales, con o sin detectores de metales, y excavaciones arqueológicas, en ambos casos, sin autorización de la Consejería de Cultura.
- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionadas con la investigación científica del yacimiento.
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.
- Talas de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
- Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc..
- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
- Explanaciones y aterrazamientos.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Obras e instalaciones turístico- recreativas, así como prácticas deportivas con vehículos de motor.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes y antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que

proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje

- 2) Actuaciones sometida a autorización previa de la Consejería de Cultura.
 - Prospecciones superficiales y excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento
 - Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitar con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente
 - Subsolados, o, en general, labores de arado profundas que superen los 40 cm de profundidad.
 - Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso forestal a agrícola o viceversa.
 - Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
 - Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

- 3) Actividades permitidas:
 - Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyendo tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a 40 cm de profundidad), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).
 - Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación de caza y pesca.

Artículo 7.5.4.1. Relación de yacimientos arqueológicos en Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable.

Los bienes indicados en esta lista estarán sujetos a las condiciones impuestas en el artículo anterior. El ámbito de protección cautelar en torno a ellos es de 150 m en derredor de las coordenadas indicadas.

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS OBJETO DE PROTECCION			
Código -Nombre del yacimiento	Periodo histórico	Situación	
		x	y
627. Pozo Blanco	Alto Imperio Romano	-760700	4132600
625. Buena Vista	Epoca Romana- Edad Media	-760700	4132100
610. Bastero 1	Alta Edad Media- Visigodos	-764600	4128100
607. Bastero 2	Epoca Romana	-764400	4127200
620. Cuatro Caminos	Paleolítico Inferior	-760100	4130100
623. Cerro de San Juan	Epoca Romana- Edad Media	-761600	4131100
619. Villa Asunción	Epoca Romana- Edad Media	-760800	4130000
* Calle Palomar, 13	Epoca Romana, Edad Media, Edad moderna, Edad Contemporánea	-229600	4131000
		-229700	4131100
622. Corral del Pitero	Epoca Romana	-761400	4130900
588. Cestero	Paleolítico Inferior Evolucionado	-763400	4122400
606. Urbanización	Epoca Romana	-764700	4127300

Artículo 7.5.4.2. Normas de procedimiento.

Artículo 7.5.4.2. Normas de procedimiento.

En la zona arqueológica de Caura y su entorno se estará a lo previsto en los arts. 47 y 48 del Decreto 19/1995 de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO
NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 1. Ámbito de Aplicación y Categorías.

Epígrafe 1. Definiciones.

Artículo 8.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, son excluidos del desarrollo urbano por las N.S., siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de Ordenación (O). Se estará en los casos pertinentes a lo contenido en la legislación sectorial correspondiente, así como a lo indicado en las normas de protección de estas N.S.

Artículo 8.1.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1. Suelo no urbanizable común.
2. Suelo no urbanizable especialmente protegido, cuyo régimen de usos se recoge en el título 7, sección tercera, de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.1.3. Infraestructura y sistemas generales.

En los planos de Ordenación (O) "Ordenación Urbanística del Término Municipal" se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 8.2.8 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Epígrafe 2. Concepto de Núcleo de Población y Definición del Riesgo de su Formación.

Artículo 8.1.4. Definición.

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Artículo 8.1.5. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y que definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas N.S. y los Planes o Normas de los municipios colindantes, o cuando la distancia a otra edificación de cualquier tipo sea menor de 150 m.

2. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el suelo rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

c) Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a 3 m.; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Junta de Andalucía y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

d) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

e) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones en menos de 1.000 m de

distancia a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista en estas N.S la concentración de actividades.

- f) Por la existencia en un círculo de radio 150 m trazado desde el centro de la planta de la nueva edificación de más de una edificación, o la existencia en un círculo de 300 m de radio trazado desde el mismo centro de más de dos edificaciones.

SECCIÓN 2. Régimen General del Suelo No Urbanizable.

Artículo 8.2.1. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Artículo 8.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea por que por su naturaleza es necesario que están asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. las limitaciones que les imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. Se prohíbe expresamente los usos residenciales no vinculados a la explotación agropecuaria y la instalación de infraestructuras (como pozos de riego, transformadores eléctricos, etc.) cuyo uso no este exclusivamente adscrito a la explotación agropecuaria del suelo aún cuando hubieran obtenido las autorizaciones de los órganos competentes no municipales. en el ámbitos del suelo especialmente protegido, se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los valores característicos de esta categoría de suelo.

Artículo 8.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en 8.2.16 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o

de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

Artículo 8.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Título III de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Junta de Andalucía, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecido respectivamente en las Normas contenidas en el Epígrafe 2 y Epígrafe 3 de la presente Sección.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Título III, siempre que no suponga actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

Artículo 8.2.5. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella Normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tiene el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Epígrafe 1. Desarrollo Mediante Instrumentos de Planeamiento.

Artículo 8.2.6. Desarrollo por planes especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquier de las previstas en los Artículos 84 y siguientes del TRLS92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Artículo 8.2.7. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir en su integridad las determinaciones de estas Normas, o las que se aprueben por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Título III de esta Normativa.

Epígrafe 2. Parcelaciones Rústicas.

Artículo 8.2.8. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en Registro de la Propiedad.

Artículo 8.2.9. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con los criterios que se establecen en el Epígrafe 2 de la Sección 1 del presente Título, o que no respeten la parcela mínima definida por la Unidad Mínima de Cultivo legalmente vigente.

Artículo 8.2.10. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal.

Artículo 8.2.11. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija las presentes N.S., en dónde deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.

- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del

plano 1:10.000 de Cartografía Básica de las N.S.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultante, así como localización de las edificaciones existentes, y si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:2.000. Se aportará igualmente plano del Catastro de Rústica con la delimitación de las fincas objeto de la actuación. En dicho plano habrán de figurar detalladamente, de existir, el deslinde gráfico de caminos públicos y vías pecuarias.

4. De estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes deslindando vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Artículo 8.2.12. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del tamaño de parcela rústica o de las determinaciones de esta Normativa.

Artículo 8.2.13. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores ó alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Artículo 8.2.14. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Artículo 8.2.15. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Epígrafe 3. Construcciones e instalaciones.

Artículo 8.2.16. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

1. Obras permitidas. En el Suelo No Urbanizable común, y en el Especialmente Protegido donde las condiciones establecidas en la Sección del presente Título lo permitan, solo podrán ser autorizadas, sobre parcelas de superficie igual o superior a la Unidad Mínima de Cultivo, y en ningún caso menores de 25.000 m², los siguientes tipos de instalaciones:

- a) Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la Norma.

- b) Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones de la Norma.

En el caso específico de actividades extractivas, será preciso, aparte de la solicitud de licencia municipal, la autorización del órgano sustantivo, así como la declaración de impacto ambiental. Además será preceptiva la redacción y presentación de un Plan de Restauración del Espacio Natural, que desarrollará, al menos, los siguientes aspectos:

- Evaluación paisajística y ecológica del entorno.
- Objetivos de la restauración
- Diseño de la revegetación
- Periodificación de las actividades de regeneración
- Presupuesto

Para la obtención de licencias de nueva concesión para actividades extractivas por parte de empresas que anteriormente hubieran desarrollado estas actividades en el municipio, será preceptivo que la empresa haya llevado a cabo las labores contenidas en el Plan de Restauración del Espacio Natural. Se prohibirá la implantación de estas actividades fuera del Suelo No Urbanizable común.

2. Obras prohibidas. Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

3. Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la Norma 8.2.19.

4. Licencia. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

5. Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas, que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

6. Planes especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran de una ordenación previa.

7. Protección de dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos

previstos en la Norma 8.2.14.

Artículo 8.2.17. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

1. Instalaciones de explotación agraria. Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la norma agraria y en especial a la Unidad Mínima de Cultivo definida para cara área.

En el Suelo Especialmente Protegido se estará a las limitaciones que se regulan por lo establecido en la Sección 4 del presente Título VIII.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

2. Viviendas anexas. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria, existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso en que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe, quedando agotada la posibilidad de edificación de nuevas viviendas sobre dicha finca.
- Que no existe riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Epígrafe 2 de la Sección 1 del presente Título, y que no se esté por debajo de las dimensiones de parcela indicadas en el punto 1 del artículo 8.2.16
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en la Sección 4 del presente Título.

- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por el Ayuntamiento. En todo caso, la autorización para edificar la vivienda debe ser sometida a la regulación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Licencia municipal. Las obras, instalaciones y viviendas citadas en 1 y 2 están sujetas a licencia municipal.

4. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima. Las construcciones a que se refieren los párrafos 1 y 2 anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones de superficie que se establecen en el artículo 8.2.16.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la mínima indicada en el citado artículo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que superen en conjunto la citada superficie mínima, siempre que se trate de un único propietario para el conjunto de fincas y que haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas o construcciones.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el Título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un sólo número registral. Se adjuntará a la solicitud de autorización la documentación oficial que acredite esta agrupación. La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

5. Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estética son, con carácter general, las que se expresan en las Normas 8.2.22. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito

del Suelo Especialmente Protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en la Sección 4 del presente Título.

6. Normativa e instrucciones específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que puede afectarle, así como las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por el Ayuntamiento de Coria del Río y la Consejería de Política Territorial.

Artículo 8.2.18. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Licencia y autorización urbanística previa. Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa autorización del Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía (Art. 16 de la Ley del Suelo).

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustará a lo determinado en la Norma 8.2.20.

2. Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Órganos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por el Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo el Órgano mencionado quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

3. Tipos. Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

a) Infraestructura y sistemas generales. Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o localmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones ligadas a la Defensa Nacional, etc.

b) Instalaciones asociadas al medio rural. Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas - granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

c) Instalaciones incompatibles con el medio urbano. Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo impone, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en la legislación sobre impacto ambiental en vigor o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestas sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros, etc.

4. Viviendas anexas. Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto 2 de la Norma 8.2.17.

5. Servicios a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

6. Condiciones de actuación en suelo protegido. En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido solo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en la Sección 4 del Presente Título y en la Sección 3 del Título VII.

7. Condición de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el apartado a) del punto 3 anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de la parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo fijados en la Norma 8.2.21.

8. Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad o estéticas son, con carácter general, las que se fijan en la Norma 8.2.21 y siguientes. En todo caso para lo que no quede regulado directamente en este Título regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo Especialmente Protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en la Sección 4 del presente Título.

9. Normativa e instrucciones específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

Artículo 8.2.19. Actuaciones sobre edificación existentes.

1. Licencia y autorización previa. Las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Junta de Andalucía.

2. Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite social de la misma en el trámite de autorización.

Artículo 8.2.20. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

1. Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá al Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía acompañándolo del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente que se remitirá en todo caso al citado Órgano.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

2. Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

a) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de las presentes N.S., comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad uso actual, linderos, superficies catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallándose usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

b) Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, textura, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

c) Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del Plano 1:10.000 de Cartografía Básica de estas N.S.

d) Localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca en Plano a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:2.000 y en el del Catastro de Rústica.

3. Documentación complementaria.

a) Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

c) Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Epígrafe 2 de la Sección 1 del presente Título.

d) Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como el Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía, podrán solicitar del interesado la aportación de docu-

mentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

4. Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Artículo 8.2.21. Condiciones comunes de la edificación.

1. Altura. La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre, o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no supere los citados límites.

2. Ubicación en el terreno y retranqueos. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de

la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

3. Ocupación de parcela. Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de las zonas.

4. Cubiertas. La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno.

5. Cerramientos de fincas. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros de cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni

favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la Norma 8.2.11.

Artículo 8.2.22. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

El saneamiento y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada del tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o del Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

1. Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, la correspondiente disposición de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir el medio natural a sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

2. Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseoso se regulan por la Normativa establecida en los Títulos VI y VII de las presentes Normas.

Artículo 8.2.23. Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno,

quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento revestimiento exterior.

1. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

2. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, dictar Normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

SECCIÓN 3. Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización.

Artículo 8.3.1. Oportunidad

El ayuntamiento podrá solicitar a los promotores de instalaciones o edificaciones un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación de Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados por la actuación. Dicho Estudio será obligatorio en los casos indicados en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección ambiental, y en los reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (decreto 292/1995, de 12 de diciembre), de Informe Ambiental (Decreto 153/96, de 30 de Abril), y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), y se ajustará a las indicaciones y criterios contenidos en dichos textos legales. Se exigirá obligatoriamente el Estudio de Impacto Ambiental cuando la actuación se proyecte sobre Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

El ayuntamiento podrá exigir Estudios Locales de Impacto Ambiental para actuaciones no indicadas expresamente en la legislación y reglamentación en vigor. Dichos Estudios Locales de Impacto Ambiental son de nivel estrictamente municipal, y en cada caso el ayuntamiento indicará el contenido mínimo de tales estudios según el impacto que se quiera analizar.

Será obligatoria la instrucción y resolución favorable del expediente de prevención que corresponda para poder otorgar las licencias municipales oportunas a actividades incluidas en la ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. En el caso de los Estudios Locales de Impacto Ambiental también será preceptiva la instrucción y resolución favorable del expediente para el otorgamiento de licencias municipales.

Artículo 8.3.2. Fincas.

Los contenidos de estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.

- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio de medio físico.

Cualquier tipo específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Artículo 8.3.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico.

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2. Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio producidos por el proyecto.

3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4. Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto construcción o funcionamiento se detecten.

5. Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de

aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración del Ayuntamiento y de la Consejería de Política Territorial.

Artículo 8.3.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

SECCIÓN 4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 8.4.1. Ambitos

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección del término de Coria del Río está integrado por ámbitos asignados a las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias y Descansaderos.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios Naturales.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Art. 8.4.2. Vías Pecuarias. Criterios

Conforme a la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y al Decreto 255/1998, del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la red de vías pecuarias se considerará Suelo No Urbanizable de Protección Especial, siendo un Bien de Dominio Público. El régimen de usos será el recogido en la legislación y reglamentación indicada.

Art. 8.4.3. Vías pecuarias existentes en el término municipal

En el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias las vías pecuarias del término municipal son las siguientes:

- Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, procedente del término municipal de Almensilla, penetra en el término de Coria del Río por el Descansadero del Pozo de la Zarza y sale de este término por el Pago de Carchena hacia el término de Puebla del Río. Su anchura legal es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20.89 m)
- Cañada Real de Sevilla a Isla Menor, procedente del término municipal de Dos Hermanas, penetra en el término municipal de Coria por el palmar de Hernando y sale de él hacia el término de Puebla del Río por Tierras de la Compañía. Su anchura legal es de treinta y cinco metros (35 m) (teniendo ejecutado el deslinde desde el límite con el término de Dos Hermanas hasta la Cañada Real de los Puntales).
- Cañada Real del Polvero, que nace en el abrevadero del puerto de la barca y

entronca con la Cañada Real de Sevilla a Isla Menor en el sitio del Cruce. Su anchura legal es de treinta y cinco metros (35 m).

- Cañada Real de los Puntales, que arranca de la Cañada Real de Sevilla a Isla Menor frente al cortijo de la Cascajera y penetra en el término municipal de Dos Hermanas por el sitio llamado los Puntales. Su anchura legal es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20.89 m).

- Cordel de Ugena, procedente del término de Palomares del Río entra en el término municipal de Coria del Río por el sitio llamado de la Estrella, finalizando en el descansadero y abrevadero del pozo de la Zarza. Su anchura legal es de doce metros (12 m).

- Vereda de Aznalcazar, que arranca de la carretera de Sevilla a La Puebla del Río de entre el camino de Rianzuela y el arroyo con alcantarilla de Río Pudio, penetrando en el término de la Puebla del Río por las tierras de la Dehesa del Rey o Carchena. Su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20.89 m).

- Vereda de los Palacios o Calzada Romana, que nace de la Cañada Real de Sevilla a Isla Menor en el sitio de Palmares del Bastero, llegando al término municipal de Dos Hermanas por entre los cerros de Galindo y la Dehesa de La Corchuela. Su anchura legal es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros.

- Vereda desde la Carretera de Sevilla al Puerto de las Barcas. Arranca de la Colada del Callejón de la Magdalena a la altura de la antigua caseta de consumo, llegando al puerto de la Barca y embarcadero. Su anchura legal es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20.89 m).

- Vereda del puerto de la Dehesilla al cortijo de Sequero, que arranca del antiguo descansadero y abrevadero del puerto de la Dehesilla, finalizando en el cortijo y caserío del Sequero. Su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20.89 m).

- Colada de los Cortijos, que se desprende de la Cañada del Polvero en el Descansadero de Sierra Morena y desemboca en la Cañada Real de Sevilla frente al

cortijo de Borrego. Su anchura legal es de doce metros (12m).

- Colada del Callejón de la Magdalena, que nace del Cordel de Ugena y toma dirección al sureste por entre los terrenos del Hoyo del Duende y Olivares de la Estrella, finalizando junto al río en el antiguo lugar del Puerto de la Barca de la Dehesilla. Su anchura legal es de veintiún metros (21m), salvo en los lugares donde la edificación la limita.

- Colada de la Dehesa de En medio, que nace de la Cañada Real del Polvero frente al cortijo del Tío Candilita y finaliza en la Colada de la Tía María Rosa. Su anchura legal es de doce metros (12 m).

- Colada del Tío Bernardino, que nace de la Colada de los Cortijos, un poco más debajo del cortijo de Peralta y desemboca en el caño de las Cabras. Su anchura legal es de doce metros (12m).

- Colada de la Tía María Rosa, que nace en la Colada de los Cortijos a la altura de la Punta del Sotillo y llega hasta el caño de las cabras y tierras de Jaraquemada. Su anchura legal es de doce metros (12m).

- Colada del Puerto de la Dehesilla al Puerto de la Barca. Arranca del descansadero del Puerto de la Dehesilla hasta el abrevadero del Puerto de la Barca en donde finaliza al unirse con la Cañada Real del Polvero. La anchura es de 20,89 m.

- Colada de la Vega, que nacía en la Cañada Real del Polvero a la altura de Venta de Almansa, finalizando en su entronque con la Colada de los Cortijos en el sitio de Los Holmazos. Su anchura legal es de doce metros (12 m).

- Colada del Pozo de Jaraquemada a la Laguna del Cucadero, que nace en el descansadero y abrevadero de su mismo nombre, finalizando en la laguna del Cucadero. Su anchura legal es de doce metros (12m).

- Otra colada al descansadero y abrevaderode Jaraquemada, desde la Cañada Real del Polvero en dirección SO hasta terminar en el descansadero y Pozo de Jaraquemada. Su anchura es de 94 m.

Artículo 8.4.4. Abrevaderos y descansaderos existentes en el término municipal

En el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias los abrevaderos y descansaderos del término municipal son los siguientes:

- Abrevadero y descansadero del Pozo de la Zarza (Cañada Real de Medellín a Isla Mayor), con una superficie aproximada de 2 Hectáreas 50 áreas.
- Abrevadero y descansadero del Pozo del Consejo (Cañada Real de Sevilla a Isla Menor), con una superficie aproximada de 6 Hectáreas.
- Descansadero del Prado de la Soledad. Superficie 2 Hectáreas, 50 áreas.
- Descansadero del Prado de Sevilla. Extensión 2 Hectáreas.
- Abrevadero y descansadero de la Dehesilla. Extensión 2 Hectáreas.
- Descansadero de Sierra Morena. Extensión 2 Hectáreas.
- Abrevadero y Descansadero de la Vaera del Sotillo. Extensión 5 Hectáreas.
- Abrevadero y Descansadero del Caño Navarro. Extensión 6 Hectáreas.
- Abrevadero y Descansadero del Pozo y Pilar de las Yeguas. Superficie 4 Hectáreas, 78 áreas.
- Abrevadero y descansadero del Pozo de Jaraquemada, con una extensión de 6 Hectáreas.
- Abrevadero del Puerto de la Barca.

Artículo 8.4.5. Afecciones a las vías pecuarias por sectores de Suelo Apto para Urbanizar

Los sectores 1 y 5 de Suelo Apto para Urbanizar afectan a la Colada del Callejón, la

Cañada de Sevilla a Isla Menor y la Vereda de los Palacios - 233 - Calzada Romana. La aprobación de sus figuras de desarrollo y la ejecución material de cualquier actuación que afecte a los terrenos del dominio público de vías pecuarias no será posible hasta que no se resuelvan favorablemente los expedientes de desafectación o cambio de trazado que procedan conforme a lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 8.4.6. Plan Especial de Vías Pecuarias

Deberá aprobarse durante el primer cuatrienio de vigencia del plan un Plan Especial de Vías Pecuarias, promovido por el ayuntamiento, con el siguiente contenido:

- Deslinde del dominio público en todo el término.
- Desafectación de todos los tramos de Vías Pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o aptos para urbanizar.
- Obtención por expropiación de terrenos necesarios para mantener la dimensión del dominio público tras las desafectaciones debidas a la clasificación como urbano o apto para urbanizar del suelo.

Artículo 8.4.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios Naturales

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios Naturales en el término municipal de Coria del Río está integrado por los siguientes espacios, delimitados en los planos de ordenación:

- Dehesa de La Atalaya
- Brazo del Este
- Entorno de la casa de Blas Infante

El régimen de protección y usos de estos espacios está señalado en los artículos 7.3.1., 7.3.2, 7.3.3. y 7.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.4.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico

El suelo de esta categoría es el indicado en los planos de ordenación. El régimen de usos es el indicado en el artículo 7.2.10. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.4.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo- Terrestre

Esta compuesto por los terrenos de ribera de los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadaira a su paso por el término municipal y que quedan incluidos dentro de la delimitación indicada en los Planos de Ordenación. Su régimen de protección y usos queda señalado en el artículo 7.2.11. de estas Normas Urbanísticas, que incluye también el régimen de servidumbres en zonas colindantes.

TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.U.).

SECCIÓN 1. Ámbito de Aplicación.

Artículo 9.1.1. Delimitación.

Constituirán el Suelo Apto para Urbanizar o de acuerdo a la nomenclatura de la Ley 6/1998 Suelo Urbanizable (S.U.), los terrenos que las N.S. declaren aptos en principio para ser urbanizados y se delimiten como tales en los Planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 9.1.2. División en Sectores.

El Suelo Apto para Urbanizar, para su desarrollo, se divide en 7 (siete) Sectores cuyos ámbitos se definen en los planos de "Ordenación Urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable (O)" y en las fichas correspondientes de los anexos normativos de estas Normas. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas, que además de las de carácter general afecten al desarrollo de cada Sector, se incluyen igualmente en las fichas correspondientes de los citados anexos normativos.

Artículo 9.1.3. Áreas de reparto

Se establecen tantas áreas de reparto como Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, coincidiendo exactamente con la delimitación de éstos, con la siguiente nomenclatura y Sector al que corresponde. En el caso del sector de S.A.U en ejecución (antiguo P.P. 1), se considerará que las determinaciones en cuanto a aprovechamiento y áreas de reparto serán las contenidas en el P.P. original.

ÁREA DE REPARTO				SECTOR	
Nº	Clave	Aprovechamiento Tipo	Edificabilidad Global	Código	Uso Global característico
1	AR-1	0.420		SECTOR 1	Industrial y almacenamiento
2	AR-2	0.430		SECTOR 2	Residencial
3	AR-3	0.412		SECTOR 3	Residencial
4	AR-4	0.410		SECTOR 4	Residencial
5	AR-5	0.167		SECTOR 5	Residencial
6	AR-6	0.16		SECTOR 6	Residencial
7	AR-7	0.53		SECTOR 7	Residencial

SECCIÓN 2. Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 9.2.1. Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales (P.P.) correspondientes a los Sectores delimitados por las N.S.

Los Planes Parciales deberán referirse a un Sector completo de Suelo Apto para Urbanizar, incorporando los sistemas generales al Sector cuando las condiciones urbanísticas recogidas en las N.S. lo vinculen al desarrollo del mismo u obliguen su ordenación conjunta por el planeamiento especial oportuno.

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. Se ajustarán en su contenido y tramitación a lo establecido en el Artículo 3.2.5. de estas Normas Urbanísticas.

La ejecución de cada Sector se efectuará por el sistema de actuación previsto que fije el Ayuntamiento, bien en la ficha correspondiente de estas N.S., bien por acto expreso posterior a la aprobación definitiva del mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Título III de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en la Sección 4 del presente Título.

Artículo 9.2.2. Régimen urbanístico de la propiedad.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo al contenido de las Leyes 6/1998 del estado y 1/1997 de Andalucía, en función del aprovechamiento que las N.S. les asigna, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto las leyes mencionadas como las presentes N.S., establecen su cumplimiento previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento lucrativo, si bien tal derecho queda condicionado, con todas las consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos

por el Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 9.2.3. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Apto para Urbanizar están obligados a:

a) Ceder gratuitamente y en los plazos previstos al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios de acuerdo con el real decreto 2159/1978, Reglamento de Planeamiento.

- El diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Area de Reparto.

b) Costear la urbanización del Sector y sus conexiones con el exterior en los términos señalados por los Artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

d) Solicitar las licencias de edificación de los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial y edificar en los plazos que fijen las licencias.

d) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las N.S. así lo estableciesen.

La división del Suelo Apto para Urbanizar en Sectores se ha establecido de forma tal que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Los terrenos incluidos dentro de cada Sector vienen definidos en el plano correspondiente y se ha efectuado con arreglo a características

urbanísticas homogéneas y su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existente, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de las N.S., definidos de forma que garantiza una adecuada inserción dentro de la estructura del territorio. Los Sectores se han delimitado con las dimensiones necesarias que permitan las dotaciones de las reservas exigidas en el Reglamento de Planeamiento. Las características de los mismos quedan recogidas en las fichas del Anexo Normativo de estas Normas y en los planos de Ordenación (O).

Artículo 9.2.4. Obras y proyectos de urbanización.

El sistema de ejecución que considera adecuado para la totalidad del suelo apto para urbanizar es el de compensación. En este supuesto, la ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización y esté constituida, en su caso, la Junta de Compensación. En el caso de que fuera necesaria la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, se estará a lo determinado en el Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de Gestión Urbanística.

Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Títulos III y VI de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 9.2.5. Condiciones para poder edificar en Sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

El Suelo Apto para Urbanizar, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística por remisión que tiene el Artículo 42.2. del mismo texto.

Artículo 9.2.6. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 9.2.7. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales que ordenen los sistemas generales, podrán ejecutarse, antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, las edificaciones correspondientes a estos sistemas generales así como las correspondientes a las dotaciones locales de titularidad pública sobre las reservas del suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos a) y b) del Artículo 9.2.3.

Artículo 9.2.8. Dotaciones de los Planes Parciales.

La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará, salvo condiciones específicas impuestas por las N.S., de acuerdo a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Estas dotaciones estarán situadas en el suelo obtenido por cesión, y comprenderán el sistema de espacios libres de dominio y uso público (jardines, áreas de juego y recreo de niños), centros docentes (guarderías, centros de educación primaria y bachillerato), servicios de interés público y social (parques deportivos, equipamiento comercial, equipamiento social), y aparcamiento.

La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas. Las distintas áreas escolares serán distribuidas 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 desde la red viaria.

Artículo 9.2.9. Parques y jardines públicos.

Conforme al Reglamento de Planeamiento la dotación para Parques y Jardines Públicos en los Planes Parciales será como mínimo el 10% de la superficie total ordenada, debiendo ajustarse estos espacios a las determinaciones del Suelo Apto para Urbanizar, en los Sectores que así se marque.

Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc. - se

preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

Las agrupaciones de masas arbóreas se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de paseos. Se conservarán las especies existentes y se cumplirán los requisitos exigidos en el apartado c) del Artículo 9.2.12. de estas Normas.

Artículo 9.2.10. Condiciones de diseño de red viaria interior al Sector.

El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en las N.S., con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, a tono con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

En los sectores que limitan con las carreteras SE-661 y SE-660 (autovía de circunvalación) no se permitirán accesos directos a la carretera, debiendo hacerse a través de vías paralelas de servicio, sensiblemente paralelas a la calzada principal y en prolongación de las ya existentes hasta los enlaces con las carreteras de Palomares y Almensilla. La resolución de las intersecciones de estas carreteras se realizará con propuestas previas al inicio de las promociones, que se presentarán en la Delegación de Carreteras de la Junta de Andalucía firmados por técnico competente y visados. La red viaria y de servicios urbanos se construirá a ocho (8) metros del borde exterior de explanación de la carretera, creando en medio una barrera acústico – visual, cuya ejecución será imputable al promotor de la actuación.

Se facilitarán aparcamientos al aire libre en función del número de viviendas o equivalente con un mínimo del 30% de los exigidos y un máximo del 50%.

Artículo 9.2.11. Condiciones de zonificación y edificación.

Las ordenanzas de los Planes Parciales cumplirán las condiciones generales de la edificación de estas normas urbanísticas y se adaptarán, en lo posible, a las ordenanzas equivalentes del suelo urbano que figuran en estas Normas. Desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su Sector en la ficha correspondiente, así como los usos cuya implantación se prevea.

En los ámbitos limítrofes con la autovía de circunvalación SE-660 la línea de edificación en el margen izquierdo queda a veinticinco (25) metros del borde exterior, mientras que en el margen derecho queda a cincuenta (50) metros, en previsión del desdoblamiento en continuación del existente. En el sector nº 6 la línea de edificación quedará a cincuenta (50) metros de la arista exterior de explanación de la futura autovía SE-40.

En los sectores limítrofes con dominios públicos de cualquier naturaleza se estará a lo determinado en la legislación sectorial correspondiente, especialmente en lo referente a autorizaciones administrativas previas para actividades, usos y edificaciones en zonas de afección.

Artículo 9.2.12. Condiciones particulares de ordenación para los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del Sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación.

a) Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Todo Plan Parcial que ordene terrenos con algún tipo de arbolado deberá incorporar:

1º) Estudio demostrativo de que las masas arbóreas quedan preservadas al menos en el 90% de su extensión e integradas en los espacios libres públicos de cesión gratuita.

2º) Catálogo de los individuos arbóreos, aislados ó integrados en masas, cuyo diámetro de tronco sea mayor de 50 cm., que se consideran protegidos según el Artículo 7.2.9.

3º) Estudio del impacto ambiental de las áreas a urbanizar sobre las masas arbóreas y los individuos aislados protegibles.

d) Las determinaciones particulares contenidas en el Plano de Ordenación y en las fichas, tiene el alcance que a continuación se señala:

- Trazados y alineaciones: Los viales señalados como vinculantes en la ficha de cada sector tiene carácter de determinaciones de las N.S. y se consideran de cumplimiento obligatorio sin perjuicio de los eventuales reajustes, que habrán de respetar los criterios de diseño que se indicaran en texto adjunto.

- Usos y reservas: La representación gráfica en los términos que se especifican en el anexo normativo, la densidad de viviendas, así como la edificabilidad total como resultado del coeficiente de edificabilidad global y el aprovechamiento tipo, son parámetros fijos del planeamiento. Los textos que acompañan a los gráficos aclaran los criterios de su localización y de la calificación.

- Cuando no exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo de las N.S. podrá proceder a reajustar en la forma la localización que figura en la ficha con la justificación oportuna. En todo caso se mantendrán los estándares de dotaciones asignados.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde

con el alcance que estas Normas señalan para ella deberá tramitarse, en su caso, como modificación de las N.S.

Artículo 9.2.13. Relación de Sectores del Suelo Apto para Urbanizar.

Los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, que establecen las N.S., son con sus códigos de referencia, los siguientes:

- Sector 1: de superficie 122.459,0 m² y uso industrial.
- Sector 2: de superficie 138.763,23 m² y uso residencial.
- Sector 3: de superficie 213.116,00 m² y uso residencial y dotacional.
- Sector 4: de superficie 41.794.00 m² y uso residencial.
- Sector 5: de superficie 2.132.694,0 m² y uso residencial (Tixe y la Hermandad)
- Sector 6: de superficie 211.820,00 m² y uso residencial y dotacional.
- Sector 7: de superficie 233.410 m² y uso residencial.

Artículo 9.2.14. Planeamiento de desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar afectado por zonas inundables.

Cualquier planeamiento de desarrollo afectado en su ámbito por zonas inundables debe incluir en su contenido y determinaciones los estudios adecuados, con las soluciones a los problemas que se deriven de esa condición de inundable, así como contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica en relación con tal extremo. Dicho informe favorable deberá formar parte del expediente de aprobación definitiva del instrumento de desarrollo.

Artículo 9.2.15. Disposición transitoria para el desarrollo del Sector 7

El ámbito del sector 7 no podrá desarrollarse mientras no se ejecute la canalización del arroyo Río Pudio de acuerdo con proyecto aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Las variaciones de superficie en el ámbito indicado en el anexo de planeamiento derivadas del trazado del canal del Río Pudio y la consiguiente afección de terrenos al dominio público hidráulico no se consideraran modificación sustancial de planeamiento.

SECCIÓN 3. Condiciones Específicas para el Desarrollo de las Urbanizaciones de Iniciativa Privada en Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 9.3.1. Promotor.

A estos efectos se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística competente.

Artículo 9.3.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías que determine el Ayuntamiento de Coria del Río y que no podrá ser inferior al 6% del valor de la urbanización.

Artículo 9.3.3. Plazos para presentación de planes parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse en el primer quinquenio desde la aprobación de estas Normas. Dicho plazo comenzará a contar transcurrido 15 días desde la publicación de la aprobación definitiva de las N.S. en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 9.3.4. Plazos para desarrollar los planes parciales.

Los Planes Parciales fijarán los planes de etapas y plazos de ejecución de las obras, según el Art. 45 y 45 del Reglamento de Planeamiento. Las obras quedarán en cualquier caso culminadas dentro del primer trienio a partir de la finalización del plazo señalado.

Artículo 9.3.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del Sector no estuviera en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Artículo 9.3.6. Caducidad.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo

Apto para Urbanizar por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que atienda al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

Artículo 9.3.7. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de los efectos derivados de la extinción de los derechos urbanísticos y de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietarios de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y transcendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- A.- Suspensión de los efectos del Plan.
- B.- Cambio de sistema de actuación.
- C.- Expropiación total o parcial de los terrenos.

Artículo 9.3.8. Entidades urbanísticas colaboradoras.

En toda actuación en Suelo Apto para Urbanizar, al finalizar la promoción del Plan Parcial, se constituirá obligatoriamente una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento y conservación permanente de la urbanización. El promotor de la actuación no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

Artículo 9.3.9. Disolución de juntas de compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta.

SECCIÓN 4. Suelo Apto para Urbanizar en Ejecución.

Artículo 9.4.1. Ambito y condiciones.

El Suelo Apto para Urbanizar en Ejecución es aquel que estando incluido en un ámbito de Suelo Apto para Urbanizar con planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización aprobado definitivamente y las correspondientes licencias de obra concedidas aun no ha completado el proceso de materialización física de la urbanización definida en dicho proyecto, y por tanto aun no ha adquirido la condición de Suelo Urbano según la definición del artículo 8.a. de la ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

En el momento de aprobar definitivamente estas Normas Subsidiarias sólo se encuentra en estas condiciones el Sector 1 de las antiguas normas. En tanto no se complete la urbanización las únicas actividades y usos del suelo autorizadas en el ámbito son las vinculadas a las obras necesarias para tal fin.

TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

SECCIÓN 0. Condiciones Generales.

Artículo 10.0.1. Definición.

Estas Normas, junto con las generales que se establecen en los Títulos IV y V, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 10.0.2. Aplicación.

Las Normas particulares de las zonas del suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del Suelo y la Edificación en el término municipal de Coria del Río. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano indicadas en los planos de Ordenación (O) "Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable". Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en el citado plano. En las figuras de desarrollo incluidas en suelo urbano serán de aplicación las normas generales.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 10.0.3. Clases de áreas de ordenación.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las N.S. distinguen en el suelo urbano, cuatro clases de áreas de ordenación:

a) Áreas de ordenanza general en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Áreas de remisión a planeamiento aprobado en las que la ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. Las N.S. incorporan ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión.

c) Unidades de Ejecución. Áreas en las que las N.S. interponen, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación ó gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las ordenanzas generales con las restricciones ó variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.

d) Planes Especiales, zonas que ya incluidas en las Normas que se revisan o incluidas como Suelo Urbano en estas N.S., necesitan de esta figura de planeamiento:

- Para completar su desarrollo de forma concordante con la realidad edificada.
- Proteger los elementos de interés edificatorio o paisajístico natural o de la escena urbana.

Artículo 10.0.4. Áreas de ordenanza general.

Son las siguientes:

- Zona 1: Casco tradicional
- Zona 2: Zona de crecimiento
- Zona 3: Residencial en ensanche
- Zona 4: Mantenimiento de la edificación
- Zona 5: Ciudad Jardín
- Zona 6: Tolerancia industrial
- Zona 7: Industrial
- Zona 8: Comercial
- Zona 9: Remisión a planeamiento aprobado
- Espacios libres
- Especial - Equipamiento colectivo

Artículo 10.0.5. Unidades de ejecución.

Son las áreas de suelo urbano sujetas a planeamiento de desarrollo u otros instrumentos de ordenación ó gestión y aparecen señaladas en los planos de Ordenación (O), rotulada U.E. con el código numérico.

Requieren para su ejecución la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización del Proyecto de Compensación, según el Art. 157 del TRLS92.

Las características y particularidades de la ordenación, uso y aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución están contenidas en la correspondiente ficha que figura en los Anexos Normativos y se consideran, a todos los efectos, Normas de obligado cumplimiento.

Artículo 10.0.6. Planes especiales de reforma interior.

Son las áreas de Suelo Urbano, sobre las que habrá de desarrollarse un planeamiento específico, con las finalidades contempladas en el Art. 85.1 del TRLS92 o del Art. 86 del mismo texto.

Aparecen señalados en los Planos de Ordenación (O), rotulados como P.E.R.I., con el correspondiente código numérico.

Las características y particularidades de la ordenación, uso y aprovechamiento de cada Plan Especial están contenidas en la correspondiente ficha que figura en los Anexos Normativos y se consideran, a todos los efectos, Normas de obligado cumplimiento.

Artículo 10.0.7. Áreas de reparto

De acuerdo a lo establecido en la disposición adicional primera del TRLS92, punto 3, no se establecen áreas de reparto en suelo urbano.

Artículo 10.0.8. Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano afectado por zonas inundables.

Cualquier planeamiento de desarrollo afectado en su ámbito por zonas inundables debe incluir en su contenido y determinaciones los estudios adecuados, con las

soluciones a los problemas que se deriven de esa condición de inundable, así como contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica en relación con tal extremo. Dicho informe favorable deberá formar parte del expediente de aprobación definitiva del instrumento de desarrollo.

SECCIÓN 1. Zona 1: Casco Tradicional.

Artículo 10.1.1. Delimitación.

La zona de casco primitivo comprende el recinto consolidado con edificaciones del tipo tradicional culto, además de las fincas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas que se revisan. Se corresponden con el grado

1

 no

La aplicación de la ordenanza a estas fincas se entenderá a los efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, sin perjuicio de que en parcelas en esquina que tengan fachada a dos calles con regulaciones urbanísticas distintas deben cumplirse las limitaciones de altura y condiciones estéticas que se indican más adelante.

Cuando se produzca una agrupación de parcelas afectadas inicialmente por distintas ordenanzas, de acuerdo con los criterios de aplicación de estas N.S., sobre la parcela resultante se mantendrá la regulación urbanística aplicable sobre las parcelas originales.

La zona de casco primitivo se divide en dos niveles diferentes.

- Zona 1A.
- Zona 1B.

La tipología edificatoria para uso residencial será:

- Sin grado: unifamiliar de dos plantas con patio posterior, y adosada entre medianerías.
- En grado 1: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

Artículo 10.1.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 80 m², con una fachada mínima de 5 m, pudiéndose incluir un círculo de 5 m. de diámetro. Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, o que sin estar inscritos pueda quedar fehacientemente demostrado que existen en su configuración inicial con anterioridad a los diez años anteriores a la aprobación de estas Normas, que no cumplan alguna de

las características anteriores, serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán ineducables. No se permitirán segregaciones que den lugar a parcelas menores de la definida como mínima.

Si una parcela sobre la que existe una edificación residencial no reúne las condiciones de parcela mínima, se podrán realizar las obras del Art. 3.4.7. Se podrá asimismo realizar las obras de los artículos 3.4.8. y 3.4.9 si se destinan al mismo uso al que tienen en la actualidad. Si no se considerarán ineducables.

Artículo 10.1.3. Ordenación.

La ordenación es en manzana compacta.

Artículo 10.1.4. Tipo de edificación.

Edificación cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

La tipología edificatoria para uso residencial será:

- Sin grado: unifamiliar de dos plantas con patio posterior, y adosada entre medianerías.
- En grado 1: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

Los usos compatibles deberán seguir las mismas condiciones en cuanto a volumen y tipología que las edificaciones residenciales en caso de emplazarse en edificio exclusivo

Artículo 10.1.5. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las existentes no previéndose ninguna alteración de las mismas debiendo ajustarse la edificación en todo momento a ellas sin producir entrantes ni salientes en todo el plano de fachada salvo balcones o cierros de carácter tradicional.

Vuelo máximo:

- En nivel A: menor o igual a 40 cms,
- En nivel B: menor o igual a 50 cms,

y siempre menor que el 40% del ancho de la acera a la que de fachada.

No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Artículo 10.1.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable, áticos y bajo cubierta y solares de esquina recogidos en la misma.

Artículo 10.1.7. Altura máxima.

- Sin grado: dos plantas, 7 m.
- En grado 1: tres plantas, 9,5 m.

Artículo 10.1.8. Altura en solares de esquina.

En los solares con esquina a dos calles reguladas por las ordenanzas 1A, 1B u otra diferente, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 m., debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última. En la longitud del tramo mencionado de mayor altura se resolverá el enlace con la de menor altura mediante escalonamiento adecuado.

Artículo 10.1.9. Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida. La altura de cornisa podrá reducirse en:

- 80 cm. en nivel A.
- 100 cm. en nivel B.

Artículo 10.1.10. Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m., para usos distintos del residencial.

En caso de vivienda o garajes en planta baja y en el resto de las plantas, la altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 10.1.11. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será de 20 m. Para poder disponer de viviendas interiores, al menos dos de sus habitaciones (estar y un dormitorio) deberán abrir sus huecos a vía pública o a un espacio libre directamente comunicado con la vía pública, dentro del propio solar, con anchura mínima de 12,00 m. y con luces rectas iguales, al menos, a la mayor de las alturas, ya sea del edificio que se pretende o del que se pueda edificar con arreglo a estas Ordenanzas en el muro frontero. Las ordenaciones que incluyan viviendas interiores se deberán aprobar por el ayuntamiento como estudio de detalle.

En los solares de esquina, en los que predomina básicamente una dimensión, siendo una de las fachadas inferior a 12 m., se podrá construir en las dos fachadas, dejando un patio de parcela de 12 m² en el que se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

Artículo 10.1.12. Ocupación en planta baja.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

La planta baja, destinada a uso distinto del residencial, podrá ocupar la totalidad del fondo del solar, aún cuando supere los 20 m.

Ocupación en plantas superiores a la baja: 85% de la superficie del solar.

Artículo 10.1.13. Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura establecida, podrá construirse un ático para uso exclusivo de desembarco de escaleras e instalaciones. La superficie edificada de estos áticos, no superará el 20% de la edificable en la planta inferior en el caso de que ésta sea

superior a 125 m², y de 25 m² en el caso de que la superficie sea igual o inferior a 125 m². Se prohíben expresamente piezas vivideras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubierta o las mencionadas instalaciones.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, estos elementos quedarán dentro de la línea de 45° trazada desde la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.

Artículo 10.1.14. Usos permitidos.

Característico:

1.- Residencial en sus categorías 1^a, 2^a y 3^a. Las viviendas interiores deberán cumplir lo estipulado en el Art. 10.1.11.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías de:

1^a. Oficinas: en todos sus grados en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera.

2^a. Salas de Reunión: en sus grados 1^o a 3^o, en situación 1^a en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

3^a. Comercial: en sus grados 1^o, 2^o y 3^o en planta baja o edificios exclusivos.

4^a. Hostelero y hospedaje: en sus grados 3^o y 4^o en edificio exclusivo.

5^a. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3.- Industrial y almacenamiento en los subusos c), d), e) y f), con una superficie máxima construida de 400 m², en planta baja, semisótano o edificio exclusivo.

4.- Dotacional - Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo, y viviendas sujetas al régimen de Protección

Pública (Norma 8.2.10.).

5.- Espacios libres, en todas sus clases.

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a)

Artículo 10.1.15. Usos prohibidos.

El resto

Artículo 10.1.16. Condiciones tipológicas.

1.- Los huecos de fachada, tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.

2.- Las plantas cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos, sino que se buscará una adecuada proporción de hueco y macizo.

3.- No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona. Se recomienda la utilización del ladrillo visto aplanillado y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica o planas con antepechos.

4.- Se prohíbe todo tipo de plaquetas de ladrillo, materiales vítreos o cerámicos, etc.

5.- Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

6.- Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 10.1.17. Semisótanos y sótano.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7 m.

Artículo 10.1.18. Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores cumplirán las condiciones del Art. 1.8.41.

Artículo 10.1.19. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas. La zona 1A se considera como "Conjunto de Valor Ambiental". En toda ella la demolición y sustitución será controlada, hasta tanto se apruebe el Catálogo. A estos efectos se presentará una memoria que incluya un reportaje fotográfico de las fachadas, interior y exterior, escalera y dependencias interiores. Queda facultado el Ayuntamiento para denegar la demolición, debiéndose realizar las oportunas obras de consolidación y adecuación. Quedarán además protegidos los edificios señalados en el Art. 7.5.3.1.

En el ámbito de todo el Casco Tradicional, y dado el interés arqueológico del mismo, será preceptivo para obtención de licencias de obras el dictamen del Órgano competente de la Junta de Andalucía, cuando a juicio de la Corporación debidamente asesorada, existe presunción fundada sobre la existencia de un posible yacimiento.

En la zona arqueológica de Caura (Cerro de San Juan y Cantalobos) y su entorno cuya delimitación se refleja en los planos, la tramitación de cualquier licencia urbanística se someterá a lo previsto en los arts. 7.5.4.1 y 7.5.4.2 de estas Normas en tanto no se apruebe el Plan Especial de Protección previsto en ellos. En el área inmediata de la Ermita de la Vera Cruz, se establece un régimen de protección que se indica en la ficha del Anexo Normativo.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Artículo 10.1.20. Patios.

Los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro, y de superficie mayor de 9 m².

Artículo 10.1.21. Aparcamientos.

Será necesario prever:

- En el uso residencial:
 - Nivel A ó B, una plaza por vivienda. En el caso de solares de menos de 100 m² en áreas sin grado, podrá excusarse este requisito. En grado 1 será siempre obligatorio.
- En otros usos deberá preverse en la siguiente cuantía:
 - Uso comercial: una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m².
 - Uso oficinas: una plaza por cada 50 m² de edificación.
 - Uso hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
 - Dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
 - Resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

SECCIÓN 2. Zona 2. Crecimiento.

Artículo 10.2.1. Delimitación.

Comprende los recintos consolidados a partir de 1.950 o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, que figura en los Planos de Ordenación (O). Se corresponde con el grafismo

2

La zona de crecimiento se divide en tres niveles diferentes:

- Zona 2A
- Zona 2B
- Zona 2C

Artículo 10.2.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 80 m², con una fachada mínima de 5 m, que pueda inscribirse un círculo de 5 m. de diámetro en las Zonas 2A y 2B. De 100 m² con una fachada mínima de 6 m. y pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro en Zona 2C.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, o que sin estar inscritos pueda quedar fehacientemente demostrado que existen en su configuración inicial con anterioridad a los diez años anteriores a la aprobación de estas Normas, que no cumplan alguna de las características anteriores, serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.

Si una parcela sobre la que existe una edificación residencial no reúne las condiciones de parcela mínima, se podrán realizar las obras del Art. 3.4.7. Se podrá asimismo realizar las obras de los artículos 3.4.8. y 3.4.9 si se destinan al mismo uso al que tienen en la actualidad. Si no se considerarán inedificables.

Artículo 10.2.3. Ordenación.

Manzana cerrada sin definición de alineaciones interiores, con obligatoriedad a la alineación exterior de fachada, excepto en la zona de bloques abiertos ya ejecutados (calle Duero, calle Primero de Mayo y otras similares) que será manzana abierta.

En la Zona 2A, se permiten retranqueos parciales o totales de fachadas que correspondan a una ordenación conjunta.

En la Zona 2B no se permiten retranqueos.

En la Zona 2C se permiten retranqueos de ordenación conjunta de 1,5 metros.

Artículo 10.2.4. Tipo de edificación.

Edificación cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

La tipología edificatoria para uso residencial será:

- Sin grado: unifamiliar o vivienda plurifamiliar de dos plantas con patio posterior y adosada entre medianerías.
- En grado 1 y 2: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

En la Zona 2A: Edificación con ordenación libre de volúmenes, en función de los retranqueos de fachada permitidos en el Art. 10.2.3.

Los usos compatibles deberán seguir las mismas condiciones en cuanto a volumen y tipología que las edificaciones residenciales en caso de emplazarse en edificio exclusivo.

Artículo 10.2.5. Alineaciones y rasantes.

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes. No obstante, la corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada sin que, en ningún caso esta regulación se produzca con pérdidas del espacio público.

Artículo 10.2.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable, áticos y bajo cubierta y solares de esquina recogidos en la misma.

Artículo 10.2.7. Altura máxima.

La altura máxima será la siguiente:

- Nivel A: 2 plantas, 7 m.
- Nivel A, grado 1: 3 plantas, 9,5 m.
- Nivel B: 2 plantas, 7,5 m.
- Nivel B, grado 1: 3 plantas, 10,5 m.
- Nivel B, grado 2: 3 plantas, 10,5 m.
- Nivel C, 2 plantas, 7,5 m.

Artículo 10.2.8. Altura en solares de esquina.

En los solares con esquina a dos calles reguladas por las ordenanzas 2A, 2B u otra diferente, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 m., debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última. En la longitud del tramo mencionado de mayor altura se resolverá el enlace con la de menor altura mediante escalonamiento adecuado.

Artículo 10.2.9. Altura mínima.

La altura mínima será de una planta menos en cada uno de los niveles y grados.

Artículo 10.2.10. Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m. para usos distintos del residencial.

En caso de vivienda o garajes en planta baja y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 10.2.11. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será de 20 m. Para poder disponer de viviendas interiores, al menos dos de sus habitaciones (estar y un dormitorio) deberán abrir sus huecos a un espacio libre, dentro del propio solar, con anchura mínima de 12,00 m. y con luces rectas iguales, al menos, a la mayor de las alturas, ya sea del edificio que se pretende o del que se pueda edificar con arreglo a estas Ordenanzas en el muro frontero.

Artículo 10.2.12. Ocupación en planta baja.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

La planta baja, destinada a uso distinto del residencial, podrá ocupar la totalidad del fondo del solar, aún cuando supere los 20 m.

Ocupación en plantas superiores a la baja: 85% de la superficie del solar.

Artículo 10.2.13. Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura establecida, podrá construirse un ático para uso exclusivo de desembarco de escaleras e instalaciones. La superficie edificada de estos áticos, no superará el 20% de la edificable en la planta inferior en el caso de que ésta sea superior a 125 m², y de 25 m² en el caso de que la superficie sea igual o inferior a 125 m². Se prohíben expresamente piezas vivideras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubierta o las mencionadas instalaciones.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, estos elementos quedarán dentro de la línea de 45° trazada desde la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.

Artículo 10.2.14. Usos permitidos.

Característicos:

- 1.- Residencial en todas sus clases.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1ª .- Oficinas: en todas sus categorías en edificio exclusivo o en plantas baja y primera.

2ª .- Salas de reunión: en todos sus grados y situaciones.

3ª .- Comercial: en grado 1º y 2º en planta baja o edificio exclusivo, en todos los niveles. En el nivel C además, en grado 3º, en edificio exclusivo.

4ª .- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

5ª .- Restauración: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo.

3.- Industrial y almacenamiento en los subusos b), c), d), e) y f), en su categoría 1ª , y en planta semisótano y baja y/o edificio exclusivo. En subuso h) en edificio exclusivo. En categoría 2ª , en edificio exclusivo que tomará las medidas correctoras oportunas para mantener las emisiones sonoras, de gases, vertidos, etc., en las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie construida máxima en todos los casos será de 500 m².

En Zona 2C se permite el subuso g) en edificio exclusivo.

4.- Dotacional - Equipamiento en sus clases E, S, C, D, R, S.U. (en sus servicios a), b), c) y d)) y S.I. y viviendas sujetas a un régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

En clase S.U. en las siguientes situaciones:

El servicio a) se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda, en edificio exclusivo.

El servicio b) se podrá situar en semisótano, planta baja y primera, en edificio exclusivo.

El servicio c) en planta semisótano, baja y primera, en edificio exclusivo.

El servicio d) en edificio exclusivo.

En la clase S.I., en planta sótano y baja, o edificios exclusivos.

5.- Espacios libres en todas sus clases.

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Artículo 10.2.15. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.2.16. Condiciones tipológicas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

De forma especial, se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de composición final.

Artículo 10.2.17. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y dos sótano con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7,00 m.

Artículo 10.2.18. Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados en el nivel A en cualquier grado, y en el B en nivel 1. Se permiten en el grado B nivel 2 y grado C. Los miradores y balcones tendrán un vuelo inferior a 1 m. y al 40% del ancho de la acera. Cumplirán las condiciones del Art. 1.8.41. Los cuerpos volados cuando se permitan no ocuparán más del 30% de la fachada, computándose al 100% a efectos de la edificabilidad, el vuelo máximo no excederá de 1 m. o del 40% de las fachadas.

Artículo 10.2.19. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el Título VII, Sección 5 de estas Normas.

No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al Proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando pormenorizadamente los materiales y texturas.

Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 10.2.20. Patios.

Los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro, y de superficie mayor de 9 m².

Artículo 10.2.21. Aparcamientos.

Será necesario prever:

- En el uso residencial: En todos los grados una plaza por vivienda. En solares sin grado de los Niveles A ó B, podrá excusarse este requisito, excepto en los grados 1 y 2, será siempre obligatorio.
- En otros usos: una plaza por cada 100 m² de edificación.

SECCIÓN 3. Zona 3: Residencial en Ensanche.

Artículo 10.3.1. Delimitación.

Se corresponde con el área sur de la población (plan parcial del Canjilón). Se señala con el grafismo

3

Se remite a las normas de edificación del Plan Parcial del Canjilón, aprobado en Junio de 1994, cuyas principales determinaciones se recogen a continuación.

Artículo 10.3.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 100 m², con una fachada mínima de 5,5 m, pudiéndose incluir un círculo de 5,5 m. de diámetro. Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, o que sin estar inscritos pueda quedar fehacientemente demostrado que existen en su configuración inicial con anterioridad a los diez años anteriores a la aprobación de estas Normas, que no cumplan alguna de las características anteriores, serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedicables. No se permite la segregación de parcelas existentes en otras menores que la mínima.

Artículo 10.3.3. Ordenación.

La ordenación es en manzana compacta.

Artículo 10.3.4. Tipo de edificación.

Vivienda unifamiliar entre medianerías. Los usos compatibles deberán seguir las mismas condiciones en cuanto a volumen y tipología que las edificaciones residenciales en caso de emplazarse en edificio exclusivo

Artículo 10.3.5. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las existentes. No se permiten retranqueos en casos aislados, permitiéndose retranqueos parciales y/o totales de las fachadas en conjuntos unitarios.

Artículo 10.3.6. Edificabilidad.

Podrá edificarse sobre rasante el 140% sobre la superficie neta de parcela. A estos efectos no computará el semisótano si lo hubiere, pero si las edificaciones sobre el forjado superior, excepto el castillete de escalera.

SECCIÓN 4. Zona 4: Mantenimiento de la Edificación.

Artículo 10.4.1. Delimitación.

Comprende los recintos destinados a edificación del tipo bloque aislado con o sin patios cerrados. Se representa por el gráfico

4

Artículo 10.4.2. Parcela mínima.

Se fija como superficie de parcela mínima la de 400 m², pero en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.

Artículo 10.4.3. Ordenación.

1.- Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.

2.- La ordenación de los bloques será libre, sujeta, no obstante, al cumplimiento de las condiciones que siguen y a la aprobación previa por el Ayuntamiento del Estudio de Detalle que deberá referirse a una manzana completa.

Artículo 10.4.4. Tipo de edificación.

Edificación abierta aislada.

Artículo 10.4.5. Retranqueos.

Separaciones a linderos: la mitad de la altura del bloque más alto, con un mínimo de 4,00 m.

Separaciones entre bloques:

a) Bloques no enfrentados, un cuarto de altura del bloque más alto, con un mínimo de 4,00 m.

b) Bloques enfrentados, la separación será al menos igual a la altura del bloque más alto o vez y media la altura, según se trate de bloques sin patios cerrados o con patios respectivamente, medidos en la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de cuerpos volados, balcones y terrazas.

Artículo 10.4.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,2 m²/m².

Artículo 10.4.7. Alturas.

La altura máxima y mínima será la media de la fachada del frente de la manzana. No se permiten ni los áticos ni el bajocubierta. Se permiten trasteros bajo la cubierta.

Artículo 10.4.8. Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,80 m. en usos distintos a la vivienda.

En caso de vivienda y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 10.4.9. Usos permitidos.

Característicos:

1.- Residencial en sus categorías 2^a , 3^a y 4^a .

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1^a .- Oficinas: en todos sus grados, en planta semisótano, baja y primera, o edificio exclusivo.

2^a .- Salas de reunión: en sus grados 1^o a 3^o, en situaciones 1^a y 2^a , en planta baja o edificio exclusivo.

3^a .- Comercial: en todos sus grados, en las situaciones: En grado 1^o, en planta baja. En grado 2^o y 3^o, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En grado 4^o, en edificio exclusivo.

4^a .- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados en edificio exclusivo.

5^a .- Restauración: en todos sus grados en planta semisótano y baja.

3.- Industrial y almacenamiento, en los subusos c), d), e), f), en su categoría 1^a , en planta baja.

4.- Dotacional - Equipamiento, en sus clases E, C, S, D, R, S.U., en su servicio a) y viviendas sujetas a régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

5.- Espacios libres, en sus clases b) y d)

Artículo 10.4.10. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.4.11. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 10.4.12. Voladizos y miradores.

Permitidos balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados (estos no excederán del 30% de la fachada, computándose al 100% a efectos de edificabilidad; el vuelo máximo será inferior o igual a 1 metro, o al 40% del ancho de la acera).

Artículo 10.4.13. Cerramientos.

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos macizos de 0,50 m. de altura máxima, pudiendo rebasarse esta solamente con elementos vegetales o cerramiento de malla metálica.

Artículo 10.4.14. Urbanización.

Los espacios libres entre bloques deberán ser urbanizados y ajardinados por el promotor.

Artículo 10.4.15. Semisótanos y sótano.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7 m.

Artículo 10.4.16. Aparcamiento.

Será obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación destinada a otros usos.

SECCIÓN 5. Zona 5: Ciudad Jardín.

Artículo 10.5.1. Delimitación.

Comprende las áreas destinadas exclusivamente a desarrollos de vivienda unifamiliar con gran proporción de áreas dedicadas a espacios libres y otros equipamientos. Se corresponde con el grafismo

5

Se estará a las condiciones señaladas en el Plan Parcial las Palmeras aprobado definitivamente el 25 de Marzo de 1992, cuyos puntos principales se recogen a continuación.

Se divide en dos niveles diferentes:

- Zona 5
- Zona 5A

Artículo 10.5.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 200 m², con una fachada mínima de 10 m., pudiéndose inscribir un círculo de 7 m. de diámetro.

Artículo 10.5.3. Ordenación.

En edificios aislados o pareados entre sí rodeados de espacios libres ajardinados.

Artículo 10.5.4. Tipo de edificación.

Edificación abierta, aislada y/o pareada. En el nivel A se permite además en hilera. Los usos compatibles deberán seguir las mismas condiciones en cuanto a volumen y tipología que las edificaciones residenciales en caso de emplazarse en edificio exclusivo

Artículo 10.5.5. Alineaciones y rasantes.

Las existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada sin que en ningún caso esta regulación se produzca con pérdidas del espacio público y previos los trámites oportunos.

Artículo 10.5.6. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela será:

- Zona 5: 40% de la parcela neta por planta.
- Zona 5A: 75% de la parcela neta por planta.

Artículo 10.5.7. Alturas.

La altura máxima será de dos plantas (B + 1) más mirador y 6,50 m. La altura mínima será de una planta.

Artículo 10.5.8. Retranqueos.

La edificación se retranqueará de la alineación de la calle en 3 m. y 2,5 m. a los linderos salvo en el caso de pareadas o adosadas.

Artículo 10.5.9. Ocupación en planta.

La máxima ocupación en planta será:

- En Zona 5: 40% de la parcela neta.
- En Zona 5A: 75% de la parcela neta.

Artículo 10.5.10. Usos permitidos.

Característico:

- 1.- Residencial, en categoría 1ª y uso exclusivo.

Permitido:

- 2.- Terciario, en sus categorías:

1ª .- Oficinas: en grado 3º.

3ª .- Comercial: en grado 1º en edificio exclusivo.

5ª .- Restauración: en todos sus grados y en edificio exclusivo.

- 3.- Industrial y almacenamiento, en los subusos d) y f), en categoría 1ª y en edificio exclusivo.

4.- Dotacional - Equipamiento, en sus clases E, C, S, D y R, en edificio exclusivo y como viviendas sujetas a régimen de protección pública (Norma 4.2.10.).

5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

Artículo 10.5.11. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.5.12. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 10.5.13. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50 m.

SECCIÓN 6. Zona 6. Tolerancia Industrial.

Artículo 10.6.1. Delimitación.

Comprende las áreas de edificación mezclada con usos residencial e industrial o almacenes. Se corresponde con el grafismo

6

Artículo 10.6.2. Parcela mínima.

Se fija como superficie de parcela mínima la de 250 m² y 10 m. de fachada mínima, pero en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.

Artículo 10.6.3. Tipo de ordenación.

Manzana cerrada sin fijar alineaciones interiores.

Artículo 10.6.4. Alineaciones y rasantes.

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Artículo 10.6.5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m².

Artículo 10.6.6. Altura máxima.

Dos plantas (B + 1), 7 metros a cumbre de las naves. De esta altura podrán sobresalir las torres de refrigeración, chimeneas o elementos análogos.

Artículo 10.6.7. Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja cuando no esté destinada a vivienda o garaje aparcamiento será de 3,50 m.

En caso de vivienda o garaje y en el resto de las plantas de altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 10.6.8. Ocupación máxima. Retranqueos.

Se mantendrá un retranqueo a la alineación de fachada de 5 m.

Artículo 10.6.9. Áticos.

No se permiten.

Artículo 10.6.10. Usos permitidos.

Característico:

- 1.- Residencial, en categoría 1ª en edificio exclusivo.
- 2.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos, en sus categorías 1ª y 2ª , en edificio exclusivo.

Permitidos:

- 3.- Terciario, en sus categorías:
 - 3ª .- Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º, en edificio exclusivo.
 - 5ª .- Restauración: en todos sus grados.1
- 4.- Dotacional - Equipamiento, en sus clases D, R, S.U. servicios a), c), d) y S.I., todos ellos en edificio exclusivo.
- 5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).
- 6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Artículo 10.6.11. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.6.12. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 10.6.13. Voladizos.

Se permiten de acuerdo con las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 10.6.14. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50 m.

Artículo 10.6.15. Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

SECCIÓN 7. Zona 7. Industrial.

Artículo 10.7.1. Delimitación.

Corresponde a todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que no estén incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, anexo I del Reglamento de Calidad del Aire, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección. Se corresponde con el grafis

7

Artículo 10.7.2. Parcela mínima.

La parcela mínima se cifra en 250 m².

Artículo 10.7.3. Tipo de ordenación.

En parcela independientes siguiendo las alineaciones marcadas. Se permiten naves y edificios industriales en altura en hilera, apareados y aislados, siempre que mantenga las condiciones de protección contra incendios.

Artículo 10.7.4. Retranqueos.

La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. a la línea de fachada. Si la parcela tiene más de 500 m² en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50 m. para acceso de bomberos. Este acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad. No se permitirán patios interiores en esta zona.

Artículo 10.7.5. Edificabilidad y ocupación.

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo. La edificación se adosará a las medianeras de la parcela salvo en lo indicado para acceso de bomberos.

Artículo 10.7.6. Alturas.

La altura máxima será de 9,00 m. (2 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria.

La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50 m. La altura mínima será libre.

El bloque de oficinas podrá tener hasta tres plantas. La baja con una altura libre de 3,00 m. y las restantes de 2,60 m. La superficie de oficinas no superará el 25% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja.

Artículo 10.7.7. Usos permitidos.

Característicos:

1.- Industrial y almacenamiento, en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones del Reglamento de Calidad del Aire, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Permitidos:

2.- Residencial, en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000 m² y dos en parcelas de más de 5.000 m².

La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120 m² construidos, ni el 20% del total de la superficie construida.

3.- Terciario, en sus categorías:

1ª .- Oficinas: en grado 2º, ligadas a la administración de las industrias. Se prohíben en edificio exclusivo.

3ª .- Comercial: en sus grados 2, 3º y 4º, destinados al comercio mayorista en edificio exclusivo, o a la venta de los productos fabricados.

4ª .- Hotelero y hospedaje: en grados 1º y 2º en edificio exclusivo exento.

5ª .- Restauración: en todos sus grados.

4.- Dotacional - Equipamiento, en sus clases D, S.U. en el servicio c) y S.I.

5.- Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Artículo 10.7.8. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.7.9. Semisótanos y sótanos.

Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusivamente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial.

10.7.10. Aparcamientos, carga y descarga.

Se preverá una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un metro que constituyen la unidad operativa de carga y descarga. Cuando se superen los setecientos (700) metros cuadrados, se duplicará el espacio y se añadirá otra unidad más por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie adicional.

SECCIÓN 8. Zona 8. Comercial.

Artículo 10.8.1. Delimitación.

Corresponde a las áreas marcadas en los planos con el grafismo

8

Artículo 10.8.2. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 200 m².

Artículo 10.8.3. Tipo de ordenación.

En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se permiten edificios en hilera, apareados y aislados, siempre que mantenga las condiciones de protección contra incendios.

Artículo 10.8.4. Retranqueos.

En los grados 1 y 2 no será necesario el retranqueo.

En el grado 3 se retranqueará 5 m. a fachada y 3 m. a linderos.

En el grado 4, se retranqueará 25 m. a fachada y 5 m. a linderos.

Artículo 10.8.5. Edificabilidad y ocupación.

La edificabilidad será de 1,2 m²/m².

La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.

Artículo 10.8.6. Alturas.

La altura máxima será de 8,5 m., 2 plantas. Solo se permite sobrepasarlas con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de las instalaciones.

La altura libre de pavimento a techo o falso techo será de 3 m.

Las oficinas de gestión estarán a las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 10.8.7. Usos permitidos.

Característicos:

1.- Servicio Terciario, Categoría 3ª . Comercial en sus grados 1º, 2º, 3º y 4º.

Permitidos:

2.- Residencial, en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000 m² y dos en parcelas de más de 5.000 m².

La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120 m² construidos, ni el 20% del total de la superficie construida.

3.- Terciario en sus categorías.

1ª .- Oficinas: grado 2º ligadas a la Administración.

5º.- Restauración: en todos sus grados.

4.- Dotacional, Equipamiento, en sus clases D.S.U. en el servicio c) y S.I.

5.- Espacios libres b), c) y d).

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a)

Artículo 10.8.8. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.8.9. Semisótano y sótano.

Se permiten dos sótanos y el semisótano, con una profundidad máxima a cara superior de la solera, o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7,5 m. Los sótanos deberán destinarse a garaje aparcamiento (S.U. a)) y el semisótano podrá destinarse al uso comercial o compatibles señalados anteriormente.

Artículo 10.8.10. Aparcamientos, carga y descarga.

Se preverá una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada. Cuando la superficie de venta supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la

parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un metro que constituyen la unidad operativa de carga y descarga. Cuando se superen los setecientos (700) metros cuadrados, se duplicará el espacio y se añadirá otra unidad más por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie adicional.

SECCIÓN 9. Zona 9. Remisión a Planeamiento Aprobado.

Artículo 10.9.1. Delimitación.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de Ordenación (O), dentro del Suelo Urbano, que tienen aprobado por el Ayuntamiento un planeamiento específico con su propia normativa y tipología no concordante con las ordenanzas zonales señaladas hasta este Artículo, por lo que se seguirán rigiendo por su planeamiento específico. Se corresponde con el grafismo

9

Artículo 10.9.2. Edificabilidad.

La aprobada en cada uno de los planes o modificaciones de las N.S.

Artículo 10.9.3. Alturas.

Las aprobadas en cada uno de los planes especiales o modificaciones de las N.S.

Artículo 10.9.4. Condiciones de uso.

Los usos globales característicos son los siguientes:

- Industrial.
- Residencial y dotacional.

SECCIÓN 10. Zona 10. Espacios Libres.

Artículo 10.10.1. Delimitación.

Comprende los suelos calificados como espacios libres y los inedificables por pendiente superior al 50% en régimen de dominio y uso público.

Artículo 10.10.2. Edificabilidad.

La edificabilidad se cifra en 0,05 m²/m² para los espacios libres, e inedificables en los suelos de pendiente superior al 50%.

Artículo 10.10.3. Altura.

Una planta, cuatro metros para los espacios libres.

Artículo 10.10.4. Condiciones de uso.

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo para los espacios libres.

SECCIÓN 11. Zona 11. Especial (Equipamiento Colectivo- Dotaciones).

Artículo 10.11.1. Delimitación.

Corresponde a todos los recintos marcados en los planos de Ordenación como equipamiento colectivo. Estableciéndose distinción gráfica entre los equipamientos públicos y los privados.

Artículo 10.11.2. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso se fijan para cada parcela en que venga señalado el uso en el planeamiento o donde esté ejecutada la dotación. En los casos de dotaciones no precisas para cumplir estándares legales o del plan, no se fijan.

El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo. Este acuerdo sólo podrá darse si se ha justificado previamente que no se vulnera el mínimo de dotaciones requerido (innecesariedad de la dotación) desde las Normas Subsidiarias o desde la legislación sectorial correspondiente. Dicha justificación deberá realizarse por los servicios técnicos municipales o, en caso de que exista una autoridad sectorial competente en la materia, por dicha autoridad.

Artículo 10.11.3. Condiciones de edificabilidad y volumen.

La edificabilidad consecuentemente no se fija para cada parcela, dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes topes a la edificación, siempre teniendo en cuenta que las edificabilidades no resultan de modo automático de la aplicación de la altura máxima a la ocupación en planta:

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (M ² /M ²)
	PLAN-TAS	M.		
Educación	3	9	40	1,2
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,6
Deportivo	1	-	60*	0,08 0,6*
Socio-cultural, Religioso	3	9	60	1,6
Serv. Públicos Admon.	3	9	80	1,6

(*) Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas.

Artículo 10.11.4. Semisótanos y sótano.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7 m.

Coria del Río, ENERO DE 2.001.

Por el Equipo Redactor

ANEXO NORMATIVO

TOMO IV: Normas Urbanísticas. Títulos I al VI

<u>TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</u>	1
<u>SECCIÓN 1. Objeto, Naturaleza y Características.</u>	1
Artículo 1.1.1. Objeto y fundamento.....	1
Artículo 1.1.2. Naturaleza jurídica y especialidad de aplicación.....	1
Artículo 1.1.3. Características.....	2
<u>SECCIÓN 2. Ámbito de Aplicación.</u>	3
Artículo 1.2.1. Aplicación del Plan.....	3
<u>SECCIÓN 3. Vigencia.</u>	4
Artículo 1.3.1. Vigencia indefinida.....	4
<u>SECCIÓN 4. Efectos de la Aprobación.</u>	5
Artículo 1.4.1. Publicidad del Plan.....	5
Artículo 1.4.2. Información del Plan.....	5
Artículo 1.4.3. Obligatoriedad.....	5
<u>SECCIÓN 5. Afecciones, Normativa Complementaria.</u>	6
Artículo 1.5.1. Introducción.....	6
Artículo 1.5.2. Normativa básica.....	6
<u>SECCIÓN 6. Contenido Documental.</u>	7
Artículo 1.6.1. Contenido documental.....	7
<u>SECCIÓN 7. Normas de Interpretación.</u>	8
Artículo 1.7.1. Normas generales.....	8
Artículo 1.7.2. Contradicciones.....	8
Artículo 1.7.3. Determinaciones del Suelo Apto para Urbanizar.....	8
Artículo 1.7.4. Imprecisión en las determinaciones.....	8
<u>SECCIÓN 8. Terminología y Definiciones.</u>	9
Artículo 1.8.1. Identidad de términos.....	9
Artículo 1.8.2. Obligatoriedad de términos.....	9
Artículo 1.8.3. Actividad.....	9
Artículo 1.8.4. Alineaciones.....	9
Artículo 1.8.5. Altura de la edificación.....	10

Artículo 1.8.6. Altura de plantas o pisos.....	10
Artículo 1.8.7. Ancho de solares.	10
Artículo 1.8.8. Bajocubierta.....	10
Artículo 1.8.9. Edificabilidad.....	10
Artículo 1.8.10. Edificación cerrada.	11
Artículo 1.8.11. Edificación abierta.....	11
Artículo 1.8.12. Edificio de uso exclusivo.....	12
Artículo 1.8.13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.	12
Artículo 1.8.14. Espacio libre de parcela.....	12
Artículo 1.8.15. Finca fuera de línea.	12
Artículo 1.8.16. Finca remetida.....	12
Artículo 1.8.17. Fondo máximo edificable.	12
Artículo 1.8.18. Línea de la edificación.	12
Artículo 1.8.19. Ocupación máxima de parcela.	13
Artículo 1.8.20. Parcela inicial.....	13
Artículo 1.8.21. Parcela neta.	13
Artículo 1.8.22. Parcela neta edificable.....	13
Artículo 1.8.23. Parcelación, compensación, reparcelación, regularización de linderos.	14
Artículo 1.8.24. Patio inglés.....	14
Artículo 1.8.25. Patio de manzana.....	14
Artículo 1.8.26. Patio de parcela.....	14
Artículo 1.8.27. Pieza habitable.	14
Artículo 1.8.28. Planta Baja.	14
Artículo 1.8.29. Portal.	14
Artículo 1.8.30. Rasantes.....	15
Artículo 1.8.31. Retranqueo.....	15
Artículo 1.8.32. Semisótano.	15
Artículo 1.8.33. Solar.	15
Artículo 1.8.34. Sólido capaz.....	16
Artículo 1.8.35. Sótanos.....	16
Artículo 1.8.36. Superficie construida computable.....	16
Artículo 1.8.37. Superficie ocupada.	16
Artículo 1.8.38. Uso	16
Artículo 1.8.39. Usos - Tipologías.....	16
Artículo 1.8.40. Vuelos, entrantes y salientes.	18
Artículo 1.8.41. Miradores.....	18

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO..... 19

**SECCIÓN 1. División Urbanística del Territorio y Régimen General
del Suelo**..... 19

Artículo 2.1.1. División urbanística del suelo.....	19
Artículo 2.1.2. División del suelo en razón de su función y aptitudes	

básicas.....	19
Artículo 2.1.3. Características de los usos globales y pormenorizados.....	20
Artículo 2.1.4. División del suelo en razón a su grado de ordenación.....	21
Artículo 2.1.5. División del suelo en razón a su forma de actuación.....	22
Artículo 2.1.6. Carácter público y privado del suelo.....	22
<u>SECCIÓN 2. Construcciones e Instalaciones de Carácter Provisional.</u>	23
Artículo 2.2.1. Introducción.....	23
<u>SECCIÓN 3. Incidencia de las Normas sobre las Edificaciones Exis-</u>	
<u>tentes.</u>	24
Artículo 2.3.1. Introducción.....	24
Artículo 2.3.2. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condi - ciones de la presente normativa.....	24
Artículo 2.3.3. Edificaciones e instalaciones incluidas en los catálogos de bienes protegidos.....	24
Artículo 2.3.4. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordena - ción, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.....	25
<u>SECCIÓN 4. Regulación de Derechos y Obligaciones de la Propie -</u>	
<u>dad del Suelo.</u>	27
Artículo 2.4.1. Derechos y obligaciones.....	27
<u>SECCIÓN 5. Régimen de los Sistemas Generales.</u>	28
Artículo 2.5.1. Definición, delimitación e identificación.....	28
Artículo 2.5.2. Regulación de los sistemas generales.....	28
Artículo 2.5.3. Titularidad y régimen urbanístico.....	28
Artículo 2.5.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.....	29
Artículo 2.5.5. Criterios de valoración.....	29
Artículo 2.5.6. Ocupación de terrenos de sistemas generales.....	30
Artículo 2.5.7. Ejecución de los sistemas generales (S.G.).....	30

<u>TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS N.S.</u>	31
<u>SECCIÓN 1. Disposiciones Generales</u>	31
Artículo 3.1.1. Órganos actuantes.....	31
Artículo 3.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.....	31
<u>SECCIÓN 2. Instrumentos de Ordenación</u>	32
Artículo 3.2.1. Clases.	32
Artículo 3.2.2. Figuras de planeamiento.	32
Artículo 3.2.3. Figuras complementarias.	32
Artículo 3.2.4. Planes Parciales.	33
Artículo 3.2.5. Planes Especiales.	34
Artículo 3.2.6. Estudios de detalle.	37
<u>SECCIÓN 3. Instrumentos de Gestión</u>	38
Artículo 3.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.	38
Artículo 3.3.2. Delimitación de unidades de ejecución.	38
Artículo 3.3.3. Sistemas de actuación.	39
Artículo 3.3.4. Sistema de compensación.	39
Artículo 3.3.5. Sistema de cooperación.	40
Artículo 3.3.6. Sistema de expropiación.	40
Artículo 3.3.7. Reparcelación.	40
Artículo 3.3.8. Proyecto de compensación.	41
Artículo 3.3.9. Parcelaciones urbanísticas.....	41
<u>SECCIÓN 4. Instrumentos de Ejecución</u>	42
Artículo 3.4.1. Clases de proyectos.	42
Artículo 3.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.	42
Artículo 3.4.3. Proyectos de urbanización.....	43
Artículo 3.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.....	44
Artículo 3.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización.	45
Artículo 3.4.6. Proyectos de edificación.....	46
Artículo 3.4.7. Obras en los edificios.	46
Artículo 3.4.8. Obras de demolición.	48
Artículo 3.4.9. Obras de nueva edificación.	48
Artículo 3.4.10. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.....	48
Artículo 3.4.11. Documentación específica de los proyectos de demolición.	51
Artículo 3.4.12. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.....	51
Artículo 3.4.13. Proyectos de actividades y de instalaciones.	52
Artículo 3.4.14. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.....	53
<u>SECCIÓN 5. Intervención Municipal del Uso del Suelo y la Edificación.</u>	54

Epígrafe 1. Régimen de Intervención	54
Artículo 3.5.1. Competencia municipal.....	54
Artículo 3.5.2. Formas de intervención.....	54
Artículo 3.5.3. Actos sujetos a licencia.....	54
Artículo 3.5.4. Régimen general.....	54
Artículo 3.5.5. Procedimiento.....	55
Epígrafe 2. Licencias	55
Artículo 3.5.6. Licencias de parcelación.....	55
Artículo 3.5.7. Licencias de urbanización.....	56
Artículo 3.5.8. Licencias de edificación (obra mayor).....	57
Artículo 3.5.9. Licencias de edificación (obra menor).....	58
Artículo 3.5.10. Silencio administrativo.....	58
Artículo 3.5.11. Tramitación de licencias de obras.....	59
Artículo 3.5.12. Modificaciones de las licencias.....	59
Artículo 3.5.13. Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	59
Artículo 3.5.14. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.....	60
Artículo 3.5.15. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.....	61
Artículo 3.5.16. Licencias de ocupación o funcionamiento.....	61
Artículo 3.5.17. Licencias de actividades e instalaciones.....	63
Artículo 3.5.18. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.....	63
Artículo 3.5.19. Inspección urbanística.....	64
Epígrafe 3. Declaración de Ruina	64
Artículo 3.5.20. Declaración de ruina.....	64
Artículo 3.5.21. Obligación de demoler.....	64
<u>SECCIÓN 6. Información Urbanística</u>	65
Artículo 3.6.1. Publicidad del planeamiento.....	65
Artículo 3.6.2. Consulta directa.....	65
Artículo 3.6.3. Consultas previas.....	66
Artículo 3.6.4. Informes urbanísticos.....	66
Artículo 3.6.5. Cédulas urbanísticas.....	66
Artículo 3.6.6. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.....	66

<u>TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LOS USOS</u>	68
<u>SECCIÓN 1. Clasificación y Regulación de Usos</u>	68
Artículo 4.1.1. Finalidad.	68
Artículo 4.1.2. Clasificación.	68
Artículo 4.1.3. Regulación según clase de suelo.	68
Artículo 4.1.4. Compatibilidad y tolerancia entre usos.	69
<u>SECCIÓN 2. Clases de Usos</u>	70
Epígrafe 1. Uso Residencial.	70
Artículo 4.2.1. Definición.	70
Artículo 4.2.2. Categorías.	70
Artículo 4.2.3. Viviendas con protección pública.	70
Epígrafe 2. Uso de Servicio Terciario.	71
Artículo 4.2.4. Definición.	71
Artículo 4.2.5. Categorías.	71
Epígrafe 3. De Uso Industrial y Almacenamiento.	74
Artículo 4.2.6. Definición.	74
Artículo 4.2.7. Categorías.	74
Epígrafe 4. De Uso Dotacional - Equipamiento Colectivo.	75
Artículo 4.2.8. Definición.	75
Artículo 4.2.9. Clases.	75
Artículo 4.2.10. Viviendas sujetas a régimen de protección pública.	76
Epígrafe 5. De Espacios Libres.	76
Artículo 4.2.11. Definición.	76
Artículo 4.2.12. Clases.	77
Epígrafe 6. Del Transporte y las Comunicaciones.	77
Artículo 4.2.13. Definición.	77
Artículo 4.2.14. Clases.	77
<u>SECCIÓN 3. Condiciones Generales de cada uso.</u>	78
Epígrafe 1. Del Uso Residencial.	78
Artículo 4.3.1. Aplicación.	78
Artículo 4.3.2. Vivienda exterior.	78
Artículo 4.3.3. Programa de la vivienda.	79
Artículo 4.3.4. Altura de los techos.	80
Artículo 4.3.5. Dimensiones de los huecos de paso.	81
Artículo 4.3.6. Accesos comunes a las viviendas.	81
Artículo 4.3.7. Dotación de aparcamiento.	81
Artículo 4.3.8. Residencia comunitaria.	81
Epígrafe 2. Del Uso de Servicio Terciario.	82
Artículo 4.3.9. Condiciones de las oficinas.	82
Artículo 4.3.10. Condiciones de las salas de reunión.	83
Artículo 4.3.11. Condiciones de hostelería, hospedaje y restauración.	83
Artículo 4.3.12. Condiciones del comercio.	83

Epígrafe 3. Del Uso Industrial y Almacenamiento	86
Artículo 4.3.13. Condiciones generales	86
Artículo 4.3.14. Condiciones de la industria compatible con el uso residencial (Categoría 1ª)	87
Artículo 4.3.15. Condiciones de aplicación para las categorías 2ª y 3ª	88
Artículo 4.3.16. Dimensiones y condiciones de los locales	89
Epígrafe 4. Del Uso Dotacional y Equipamiento Colectivo	92
Artículo 4.3.17. Aplicación	92
Artículo 4.3.18. Alcance de la calificación dotacional	92
Artículo 4.3.19. Compatibilidad de usos	92
Artículo 4.3.20. Sustitución de los usos dotacionales existentes	92
Artículo 4.3.21. Edificaciones especiales	93
Artículo 4.3.22. Plazas de aparcamiento, carga y descarga	93
Epígrafe 5. Del uso de los Espacios Libres	93
Artículo 4.3.23. Parques urbanos y jardines	93
Epígrafe 6. Del Transporte y las Comunicaciones	94
Artículo 4.3.24. Aplicación	94
Artículo 4.3.25. Jerarquización de la red viaria	94
Artículo 4.3.26. Dimensiones y características del viario	95
Artículo 4.3.27. Condiciones de diseños de las vías de la red supramunicipal	95
Artículo 4.3.28. Condiciones específicas de las calles particulares	96
Artículo 4.3.29. Dimensiones y características de las sendas públicas	97
Artículo 4.3.30. Calles de tráficos compatibles	97
Artículo 4.3.31. Estacionamientos en la vía pública	98
Artículo 4.3.32. Aparcamientos públicos	99
Epígrafe 7. De las Infraestructuras	101
Artículo 4.3.33. Zonas de protección de infraestructuras	101
<u>TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</u>	102
<u>SECCIÓN 1. Objeto y Contenido</u>	102
Artículo 5.1.1. Definición	102
Artículo 5.1.2. Capacidad de edificar	102
Artículo 5.1.3. Clases de condiciones	103
<u>SECCIÓN 2. Condiciones de la Parcela</u>	104
Artículo 5.2.1. Definición	104
Artículo 5.2.2. Relación entre edificación y parcela	104
Artículo 5.2.3. Segregación y agregación de parcelas	104
Artículo 5.2.4. Linderos	104
Artículo 5.2.5. Dimensión mínima de linderos	105
Artículo 5.2.6. Superficie de la parcela	105

Artículo 5.2.7. Parcela edificable.....	105
Artículo 5.2.8. Solar.....	106
<u>SECCIÓN 3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.....</u>	107
Artículo 5.3.1. Definición.....	107
Artículo 5.3.2. Posición de la edificación respecto a la alineación.....	107
Artículo 5.3.3. Separación a linderos.....	107
Artículo 5.3.4. Retranqueo.....	108
Artículo 5.3.5. Separación entre edificios.....	108
Artículo 5.3.6. Fondo edificable.....	108
Artículo 5.3.7. Área de movimiento de la edificación.....	108
<u>SECCIÓN 4. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edifica- ción.....</u>	109
Artículo 5.4.1. Definición.....	109
Artículo 5.4.2. Ocupación o superficie ocupada.....	109
Artículo 5.4.3. Superficie ocupable.....	109
Artículo 5.4.4. Coeficiente de ocupación.....	109
Artículo 5.4.5. Superficie libre de parcela.....	109
<u>SECCIÓN 5. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.....</u>	111
Artículo 5.5.1. Definición.....	111
Artículo 5.5.2. Aplicación.....	111
Artículo 5.5.3. Cómputo de la superficie edificada.....	111
Artículo 5.5.4. Superficie útil.....	112
Artículo 5.5.5. Superficie edificable.....	112
Artículo 5.5.6. Coeficiente de edificabilidad.....	112
<u>SECCIÓN 6. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.....</u>	114
Artículo 5.6.1. Definición.....	114
Artículo 5.6.2. Aplicación.....	114
Artículo 5.6.3. Altura de la edificación.....	114
Artículo 5.6.4. Cómputo de la altura del edificio.....	114
Artículo 5.6.5. Construcciones por encima de la altura.....	115
Artículo 5.6.6. Cota de planta de pisos.....	115
Artículo 5.6.7. Altura de pisos.....	115
Artículo 5.6.8. Planta.....	115
Artículo 5.6.9. Patios.....	117
<u>SECCIÓN 7. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.....</u>	121
Artículo 5.7.1. Definición.....	121
Epígrafe 1. Condiciones de Calidad.....	121
Artículo 5.7.2. Calidad de las construcciones.....	121
Artículo 5.7.3. Aislamiento térmico.....	121
Artículo 5.7.4. Aislamiento acústico.....	121

Epígrafe 2. Condiciones Higiénicas	121
Artículo 5.7.5. Local.....	121
Artículo 5.7.6. Local exterior.....	122
Artículo 5.7.7. Pieza habitable.....	122
Artículo 5.7.8. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	122
Artículo 5.7.9. Ventilación.....	122
Artículo 5.7.10. Iluminación.....	123
Artículo 5.7.11. Ventilación e iluminación de piezas habitables.....	123

SECCIÓN 8. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edifi-

<u>cios</u>	124
Artículo 5.8.1. Definición.....	124
Artículo 5.8.2. Aplicación.....	124
Epígrafe 1. Dotación de agua	124
Artículo 5.8.3. Dotación de agua potable.....	124
Artículo 5.8.4. Dotación de agua caliente.....	125
Epígrafe 2. Dotación de Energía	125
Artículo 5.8.5. Energía eléctrica.....	125
Artículo 5.8.6. Cuarto de contadores y controles.....	125
Artículo 5.8.7. Puesta a tierra.....	125
Artículo 5.8.8. Gas energético.....	126
Artículo 5.8.9. Combustibles líquidos.....	126
Artículo 5.8.10. Energías alternativas.....	126
Artículo 5.8.11. Cuartos de calderas.....	126
Epígrafe 3. Dotaciones de Comunicación	126
Artículo 5.8.12. Telefonía.....	126
Artículo 5.8.13. Radio y televisión.....	127
Artículo 5.8.14. Servicios postales.....	127
Epígrafe 4. Servicios de Evacuación	127
Artículo 5.8.15. Evacuación de aguas pluviales.....	127
Artículo 5.8.16. Evacuación de aguas residuales.....	127
Artículo 5.8.17. Evacuación de humos.....	128
Artículo 5.8.18. Evacuación de residuos sólidos.....	129
Epígrafe 5. Instalaciones de confort	129
Artículo 5.8.19. Instalación de clima artificial.....	129
Artículo 5.8.20. Aparatos elevadores.....	130
Epígrafe 6. Aparcamientos y garajes en los edificios	131
Artículo 5.8.21. Dotación de aparcamiento.....	131
Artículo 5.8.22. Plaza de aparcamiento.....	132
Artículo 5.8.23. Garajes.....	133
Artículo 5.8.24. Accesos a los garajes.....	134
Artículo 5.8.25. Altura libre de garajes.....	135
Artículo 5.8.26. Escaleras en los garajes.....	135
Artículo 5.8.27. Ventilación de garajes.....	135

<u>SECCIÓN 9. Condiciones de Seguridad en los Edificios.</u>	137
Artículo 5.9.1. Aplicación.	137
Artículo 5.9.2. Accesos a las edificaciones.	137
Artículo 5.9.3. Señalización en los edificios.	137
Artículo 5.9.4. Puerta de acceso.	138
Artículo 5.9.5. Circulación interior.	138
Artículo 5.9.6. Escaleras.	139
Artículo 5.9.7. Rampas.	140
Artículo 5.9.8. Supresión de barreras arquitectónicas.	140
Artículo 5.9.9. Prevención de incendios.	140
Artículo 5.9.10. Condiciones especiales para locales para estancia de automóviles.	141
Artículo 5.9.11. Prevención contra el rayo.	143
<u>SECCIÓN 10. Condiciones Ambientales.</u>	144
Artículo 5.10.1. Definición.	144
Artículo 5.10.2. Aplicación.	144
Artículo 5.10.3. Compatibilidad de actividades.	144
Artículo 5.10.4. Lugares de observación de las condiciones.	145
Artículo 5.10.5. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.	145
Artículo 5.10.6. Ruidos.	145
Artículo 5.10.7. Vibraciones.	146
Artículo 5.10.8. Deslumbramientos.	146
Artículo 5.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminan- tes atmosféricos.	146
Artículo 5.10.10. Vertidos industriales.	147
Artículo 5.10.11. Medidas durante las obras de urbanización y construcción	148
<u>SECCIÓN 11. Condiciones de Estética.</u>	149
Artículo 5.11.1. Definición.	149
Artículo 5.11.2. Aplicación.	149
Artículo 5.11.3. Salvaguarda de la estética urbana.	149
Artículo 5.11.4. Fachadas.	150
Artículo 5.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.	150
Artículo 5.11.6. Materiales de fachada.	150
Artículo 5.11.7. Modificación de fachadas.	151
Artículo 5.11.8. Instalaciones en la fachada.	151
Artículo 5.11.9. Cornisas y aleros.	151
Artículo 5.11.10. Marquesinas.	152
Artículo 5.11.11. Portadas y escaparates.	152
Artículo 5.11.12. Toldos.	152
Artículo 5.11.13. Muestras.	153
Artículo 5.11.14. Banderines.	154
Artículo 5.11.15. Publicidad en carreteras.	154
Artículo 5.11.16. Medianerías.	155

Artículo 5.11.17. Cerramientos.	156
Artículo 5.11.18. Protección del arbolado.	157
Artículo 5.11.19. Consideración del entorno.	157
Artículo 5.11.20. Ajardinamiento de patios.	158
<u>TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.</u>	159
<u>SECCIÓN 1. Generalidades.</u>	159
Artículo 6.1.1. Finalidad.	159
Artículo 6.1.2. Ámbito de aplicación.	159
Artículo 6.1.3. Medidas de Gestión de residuos	160
<u>SECCIÓN 2. Red Viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.</u>	161
Artículo 6.2.1. Definición.	161
Artículo 6.2.2. Dimensiones.	161
Epígrafe 1. Materiales y Tratamiento de las Obras.	161
Artículo 6.2.3. Sendas públicas para peatones.	161
Artículo 6.2.4. Calles de tráfico compatibles.	162
Artículo 6.2.5. Calles con separación de tránsito.	162
Artículo 6.2.6. Vados permanentes.	164
Artículo 6.2.7. Infraestructuras.	164
Artículo 6.2.8. Alumbrado.	164
Artículo 6.2.9. Viales de tránsito privatizable.	165
<u>SECCIÓN 3. Red Viaria en Suelo no Urbanizable.</u>	166
Artículo 6.3.1. Carretera.	166
Artículo 6.3.2. Caminos.	166
<u>SECCIÓN 4. Zonas Verdes y Espacios Libres.</u>	167
Artículo 6.4.1. Diseño.	167
Artículo 6.4.2. Materiales.	167
Artículo 6.4.3. Arbolado.	167
Artículo 6.4.4. Accesibilidad.	167
Artículo 6.4.5. Redes de servicios.	167
<u>SECCIÓN 5. Equipamiento.</u>	168
Artículo 6.5.1. Edificaciones.	168
Artículo 6.5.2. Aparcamientos del espacio público.	168
<u>SECCIÓN 6. Bases de Cálculo para las Redes.</u>	169
Epígrafe 1. Alumbrado.	169
Artículo 6.6.1. Materiales.	169
Artículo 6.6.2. Contenido de diseño.	169

Epígrafe 2. Suministro de Energía Eléctrica.	170
Artículo 6.6.3. Criterios de diseño y cálculo.	170
Artículo 6.6.4. Centros de transformación.	170
Epígrafe 3. Abastecimiento de Agua Potable.	171
Artículo 6.6.5. Condiciones de suministro.	171
Artículo 6.6.6. Diseño y calidad de la red.	172
Artículo 6.6.7. Garantía de abastecimiento.	173
Epígrafe 4. Red de Evacuación.	173
Artículo 6.6.8. Red de evacuación.	173
Artículo 6.6.9. Condiciones mínimas de cálculo.	174

TOMO V: Normas Urbanísticas. Títulos VII al X

<u>TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.</u>	175
<u>SECCIÓN 1. Alcance y Contenido.</u>	175
Artículo 7.1.1. Generalidades.....	175
Artículo 7.1.2. Responsabilidades.....	175
<u>SECCIÓN 2. Protección Medio Ambiental.</u>	177
Artículo 7.2.1. Protección medio ambiental.....	177
Artículo 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).....	178
Artículo 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).....	178
Artículo 7.2.4. Vertidos gaseosos.....	179
Artículo 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.....	180
Artículo 7.2.6. Protección contra incendio.....	180
Artículo 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.....	180
Artículo 7.2.8. Tendidos eléctricos aéreos.....	180
Artículo 7.2.9. Protección de masas forestales.....	181
Artículo 7.2.10. Protección de cauces.....	182
Artículo 7.2.11. Protección del dominio público marítimo-terrestre.....	183
<u>SECCIÓN 3. Normas de Protección de Espacios Naturales.</u>	184
Artículo 7.3.1. Directrices para la ordenación ambiental del territorio.....	184
Artículo 7.3.2. Regulación de los espacios naturales.....	185
Artículo 7.3.3. Protección del Espacio Catalogado “Dehesa La Atalaya”.....	188
Artículo 7.3.4. Protección del Espacio Catalogado “Brazo del Este”.....	190
Artículo 7.3.5. Protección del Espacio de Especial Protección(Casa Blas Infante).....	192
<u>SECCIÓN 4. Protección Paisajística y de la Escena Urbana.</u>	193
Artículo 7.4.1. Protección del Paisaje.....	193
Artículo 7.4.2. Protección de la imagen urbana.....	193
<u>SECCIÓN 5. Protección del Patrimonio Edificado.</u>	194
Artículo 7.5.1. Conservación periódica de fachadas.....	194
Artículo 7.5.2. Protección del patrimonio histórico-artístico y ambiental.....	194
Artículo 7.5.3. Promoción del mantenimiento de la edificación.....	194

Artículo 7.5.3.1. Catálogo indicativo.....	195
Artículo 7.5.3.2. Ayudas Básicas.	197
Artículo 7.5.3.3. Proyectos de mantenimiento.....	198
Artículo 7.5.3.4. Graduación de las Ayudas Básicas.	199
Artículo 7.5.3.5. Compromisos del adjudicatario de las Ayudas.	201
Artículo 7.5.4. Protección de Bienes de Interés cultural y yacimientos arqueológicos	202
Artículo 7.5.4.1. Relación de yacimientos arqueológicos en S.A. para Urbanizar y suelo No urbanizable	205
Artículo 7.5.4.2. Normas de procedimiento	206

**TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBA-
NIZABLE.** 207

SECCIÓN 1. Ámbito de Aplicación y Categorías. 207

Epígrafe 1. Definiciones. 207

Artículo 8.1.1. Definición y ámbito. 207

Artículo 8.1.2. Categorías. 207

Artículo 8.1.3. Infraestructura y sistemas generales..... 208

**Epígrafe 2. Concepto de Núcleo de Población y Definición del Ries-
go de su Formación.** 208

Artículo 8.1.4. Definición. 208

Artículo 8.1.5. Riesgo de formación núcleo de población. 208

SECCIÓN 2. Régimen General del Suelo No Urbanizable. 210

Artículo 8.2.1. Criterios de utilización. 210

Artículo 8.2.2. Usos admitidos y prohibidos. 210

Artículo 8.2.3. Carácter de las limitaciones. 210

Artículo 8.2.4. Actos sujetos a licencia..... 211

Artículo 8.2.5. Normas concurrentes..... 211

Epígrafe 1. Desarrollo Mediante Instrumentos de Planeamiento. 212

Artículo 8.2.6. Desarrollo por planes especiales. 212

Artículo 8.2.7. Determinaciones. 212

Epígrafe 2. Parcelaciones Rústicas. 212

Artículo 8.2.8. Concepto de parcelación. 212

Artículo 8.2.9. Carácter rústico..... 213

Artículo 8.2.10. Licencia municipal y autorización urbanística previa..... 213

Artículo 8.2.11. Documentación de la solicitud de autorización. 213

Artículo 8.2.12. Edificaciones existentes. 214

Artículo 8.2.13. Licencia y autorizaciones anteriores. 214

Artículo 8.2.14. Protección de dominio público. 214

Artículo 8.2.15. Expropiaciones.	215
Epígrafe 3. Construcciones e instalaciones.	215
Artículo 8.2.16. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.	215
Artículo 8.2.17. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.....	217
Artículo 8.2.18. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.	219
Artículo 8.2.19. Actuaciones sobre edificación existentes.	222
Artículo 8.2.20. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.....	222
Artículo 8.2.21. Condiciones comunes de la edificación.	224
Artículo 8.2.22. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.	226
Artículo 8.2.23. Condiciones estéticas generales.	227
<u>SECCIÓN 3. Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización.</u>	228
Artículo 8.3.1. Oportunidad.....	228
Artículo 8.3.2. Fincas.	228
Artículo 8.3.3. Método.	229
Artículo 8.3.4. Resolución.	230
<u>SECCIÓN 4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección</u>	231
Artículo 8.4.1. Ámbitos	231
Artículo 8.4.2. Vías pecuarias. Criterios	231
Artículo 8.4.3. Vías pecuarias existentes en el término municipal	231
Artículo 8.4.4. Abrevaderos y descansaderos existentes en el término mcpal	234
Artículo 8.4.5. Afecciones a las vías pecuarias por sectores de suelo apto para urbanizar	235
Artículo 8.4.6. Plan especial de Vías Pecuarias	235
Artículo 8.4.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección de Espacios Naturales	235
Artículo 8.4.8. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico	236
Artículo 8.4.9. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Dominio Marítimo – Terrestre	236
<u>TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.U.)</u>	237
<u>SECCIÓN 1. Ámbito de Aplicación.</u>	237
Artículo 9.1.1. Delimitación.....	237
Artículo 9.1.2. División en Sectores.....	237
Artículo 9.1.3. Áreas de Reparto	237

<u>SECCIÓN 2. Suelo Apto para Urbanizar</u>	239
Artículo 9.2.1. Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar	239
Artículo 9.2.2. Régimen urbanístico de la propiedad	239
Artículo 9.2.3. Obligaciones y cargas de los propietarios.	240
Artículo 9.2.4. Obras y proyectos de urbanización.....	241
Artículo 9.2.5. Condiciones para poder edificar en Sectores de suelo ur - banizable.....	241
Artículo 9.2.6. Parcelación.....	242
Artículo 9.2.7. Edificaciones de sistema general y local.	242
Artículo 9.2.8. Dotaciones de los Planes Parciales.....	242
Artículo 9.2.9. Parques y jardines públicos.....	242
Artículo 9.2.10. Condiciones de diseño de red viaria interior al Sector.....	243
Artículo 9.2.11. Condiciones de zonificación y edificación.....	244
Artículo 9.2.12. Condiciones particulares de ordenación para los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar.....	244
Artículo 9.2.13. Relación de Sectores del Suelo Apto para Urbanizar.....	246
Artículo 9.2.14. Planeamiento de desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar afectado por zonas inundables	246
Artículo 9.2.15. Disposición transitoria para el desarrollo del Sector 7	246
<u>SECCIÓN 3. Condiciones Específicas para el Desarrollo de las Urba- nizaciones de Iniciativa Privada en Suelo Apto para Urbanizar.</u>	247
Artículo 9.3.1. Promotor.	247
Artículo 9.3.2. Garantía.....	247
Artículo 9.3.3. Plazos para presentación de planes parciales.	247
Artículo 9.3.4. Plazos para desarrollar los planes parciales.	247
Artículo 9.3.5. Licencia de parcelación.	247
Artículo 9.3.6. Caducidad.	248
Artículo 9.3.7. Incumplimiento de obligaciones.....	248
Artículo 9.3.8. Entidades urbanísticas colaboradoras.....	248
Artículo 9.3.9. Disolución de juntas de compensación.....	248
<u>SECCIÓN 4. Suelo Apto para urbanizar en ejecución</u>	249
Artículo 9.4.1. Ámbito y condiciones	249
<u>TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.</u>	250
<u>SECCIÓN 0. Condiciones Generales.</u>	250
Artículo 10.0.1. Definición.....	250
Artículo 10.0.2. Aplicación.....	250
Artículo 10.0.3. Clases de áreas de ordenación.....	250

Artículo 10.0.4. Áreas de ordenanza general.....	251
Artículo 10.0.5. Unidades de ejecución.....	252
Artículo 10.0.6. Planes especiales de reforma interior.....	252
Artículo 10.0.7. Áreas de reparto.....	252
Artículo 10.0.8. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano afectado por Zonas inundables.....	253
<u>SECCIÓN 1. Zona 1: Casco Tradicional.</u>	254
Artículo 10.1.1. Delimitación.....	254
Artículo 10.1.2. Parcela mínima.....	254
Artículo 10.1.3. Ordenación.....	255
Artículo 10.1.4. Tipo de edificación.....	255
Artículo 10.1.5. Alineaciones y rasantes.....	255
Artículo 10.1.6. Edificabilidad.....	256
Artículo 10.1.7. Altura máxima.....	256
Artículo 10.1.8. Altura en solares de esquina.....	256
Artículo 10.1.9. Altura mínima.....	256
Artículo 10.1.10. Altura de pisos.....	257
Artículo 10.1.11. Fondo edificable.....	257
Artículo 10.1.12. Ocupación en planta baja.....	257
Artículo 10.1.13. Áticos y bajo cubierta.....	257
Artículo 10.1.14. Usos permitidos.....	258
Artículo 10.1.15. Usos prohibidos.....	259
Artículo 10.1.16. Condiciones tipológicas.....	259
Artículo 10.1.17. Semisótanos y sótano.....	260
Artículo 10.1.18. Voladizos y miradores.....	260
Artículo 10.1.19. Protección del patrimonio inmobiliario.....	260
Artículo 10.1.20. Patios.....	261
Artículo 10.1.21. Aparcamientos.....	261
<u>SECCIÓN 2. Zona 2. Crecimiento</u>	262
Artículo 10.2.1. Delimitación.....	262
Artículo 10.2.2. Parcela mínima.....	262
Artículo 10.2.3. Tipo de ordenación.....	262
Artículo 10.2.4. Tipo de edificación.....	263
Artículo 10.2.5. Alineaciones y rasantes.....	263
Artículo 10.2.6. Edificabilidad.....	264
Artículo 10.2.7. Altura máxima.....	264
Artículo 10.2.8. Altura en solares de esquina.....	264
Artículo 10.2.9. Altura mínima.....	264
Artículo 10.2.10. Altura de pisos.....	264
Artículo 10.2.11. Fondo edificable.....	265
Artículo 10.2.12. Ocupación en planta baja.....	265
Artículo 10.2.13. Áticos y bajo cubierta.....	265
Artículo 10.2.14. Uso permitidos.....	265

Artículo 10.2.15. Usos prohibidos.....	267
Artículo 10.2.16. Condiciones tipológicas.	267
Artículo 10.2.17. Semisótanos y sótano.....	267
Artículo 10.2.18. Voladizos y miradores.	267
Artículo 10.2.19. Protección del patrimonio inmobiliario.	268
Artículo 10.2.20. Patios.....	268
Artículo 10.2.21. Aparcamientos.....	268
<u>SECCIÓN 3. Zona 3: Residencial en ensanche</u>	269
Artículo 10.3.1. Delimitación.....	269
Artículo 10.3.2. Parcela mínima.....	269
Artículo 10.3.3. Ordenación.....	269
Artículo 10.3.4. Tipo de edificación.....	269
Artículo 10.3.5. Alineaciones y rasantes.....	269
Artículo 10.3.6. Edificabilidad.....	269
<u>SECCIÓN 4. Zona 4: Mantenimiento de la Edificación</u>	270
Artículo 10.4.1. Delimitación.....	270
Artículo 10.4.2. Parcela mínima.....	270
Artículo 10.4.3. Ordenación.....	270
Artículo 10.4.4. Tipo de edificación.....	270
Artículo 10.4.5. Retranqueos.....	270
Artículo 10.4.6. Edificabilidad.....	271
Artículo 10.4.7. Alturas.....	271
Artículo 10.4.8. Altura de pisos.....	271
Artículo 10.4.9. Usos permitidos.....	271
Artículo 10.4.10. Usos prohibidos.....	272
Artículo 10.4.11. Condiciones estéticas.....	272
Artículo 10.4.12. Voladizos y miradores.....	272
Artículo 10.4.13. Cerramientos.....	272
Artículo 10.4.14. Urbanización.....	272
Artículo 10.4.15. Semisótanos y sótano.....	272
Artículo 10.4.16. Aparcamiento.....	273
<u>SECCIÓN 5. Zona 5: Ciudad Jardín.</u>	274
Artículo 10.5.1. Delimitación.....	274
Artículo 10.5.2. Parcela mínima.....	274
Artículo 10.5.3. Ordenación.....	274
Artículo 10.5.4. Tipo de edificación.....	274
Artículo 10.5.5. Alineaciones y rasantes.....	274
Artículo 10.5.6. Edificabilidad.....	275
Artículo 10.5.7. Alturas.....	275
Artículo 10.5.8. Retranqueos.....	275
Artículo 10.5.9. Ocupación en planta.....	275

Artículo 10.5.10. Usos permitidos.....	275
Artículo 10.5.11. Usos prohibidos.....	276
Artículo 10.5.12. Condiciones estéticas.....	276
Artículo 10.5.13. Semisótanos y sótanos.....	276

SECCIÓN 6. Zona 6. Tolerancia Industrial...... 277

Artículo 10.6.1. Delimitación.....	277
Artículo 10.6.2. Parcela mínima.....	277
Artículo 10.6.3. Tipo de ordenación.....	277
Artículo 10.6.4. Alineaciones y rasantes.....	277
Artículo 10.6.5. Edificabilidad.....	277
Artículo 10.6.6. Altura máxima.....	277
Artículo 10.6.7. Altura de pisos.....	277
Artículo 10.6.8. Ocupación máxima. Retranqueos.....	278
Artículo 10.6.9. Áticos.....	278
Artículo 10.6.10. Usos permitidos.....	278
Artículo 10.6.11. Usos prohibidos.....	278
Artículo 10.6.12. Condiciones estéticas.....	278
Artículo 10.6.13. Voladizos.....	278
Artículo 10.6.14. Semisótanos y sótanos.....	279
Artículo 10.6.15. Aparcamientos.....	279

SECCIÓN 7. Zona 7. Industrial...... 280

Artículo 10.7.1. Delimitación.....	280
Artículo 10.7.2. Parcela mínima.....	280
Artículo 10.7.3. Tipo de ordenación.....	280
Artículo 10.7.4. Retranqueos.....	280
Artículo 10.7.5. Edificabilidad y ocupación.....	280
Artículo 10.7.6. Alturas.....	280
Artículo 10.7.7. Usos permitidos.....	281
Artículo 10.7.8. Usos prohibidos.....	282
Artículo 10.7.9. Semisótanos y sótanos.....	282
Artículo 10.7.10. Aparcamiento, carga y descarga.....	282

SECCIÓN 8. Zona 8. Comercial...... 283

Artículo 10.8.1. Delimitación.....	283
Artículo 10.8.2. Parcela mínima.....	283
Artículo 10.8.3. Tipo de ordenación.....	283
Artículo 10.8.4. Retranqueos.....	283
Artículo 10.8.5. Edificabilidad y ocupación.....	283
Artículo 10.8.6. Alturas.....	283
Artículo 10.8.7. Usos permitidos.....	284
Artículo 10.8.8. Usos prohibidos.....	284

Artículo 10.8.9. Semisótanos y sótanos.....	284
Artículo 10.8.9. Aparcamientos, carga y descarga	284
<u>SECCIÓN 9. Zona 9. Remisión a Planeamiento Aprobado</u>	286
Artículo 10.9.1. Delimitación.....	286
Artículo 10.9.2. Edificabilidad.....	286
Artículo 10.9.3. Altura.....	286
Artículo 10.9.4. Condiciones de uso.....	286
<u>SECCIÓN 10. Zona 10. Espacios Libres</u>	287
Artículo 10.10.1. Delimitación.....	287
Artículo 10.10.2. Edificabilidad.....	287
Artículo 10.10.3. Alturas.....	287
Artículo 10.10.4. Condiciones de uso.....	287
<u>SECCIÓN 11. Zona 11. Especial (Equipamiento Coletivo-Dotaciones)</u>	288
Artículo 10.11.1. Delimitación.....	288
Artículo 10.11.2. Condiciones de uso.....	288
Artículo 10.11.3. Condiciones de edificabilidad y volumen.....	288
Artículo 10.11.4. Semisótanos y sótanos.....	289