PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE NAVAS DE SAN JUAN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

II.- NORMATIVA

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN

SOLEDAD GONZALEZ GÓMEZ — **ARQUITECTO**

EQUIPO COLABORADOR:

FRANCISCO BELDA SÁENZ — **ASESOR JURÍDICO**

LUIS PACHECO DE PABLO — **GEÓGRAFO**

JUNIO 2.008

INDICE

TITULO I. **DISPOSICIONES GENERALES** **10**

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DE LAS NORMAS **10**

Artículo 1. Naturaleza y ámbito 10
Artículo 2. Organos actuantes 10
Artículo 3. Efectos. 10
Artículo 4. Vigencia 10
Artículo 5. Modificaciones. 11
Artículo 6. Revisión 11

CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL **11**

Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación. 11
Artículo 8. Interpretación del Plan General 12
Artículo 9. Definiciones. 12

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. **13**

Artículo 10. Régimen del suelo. 13

TITULO II. **DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.** **14**

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL. **14**

Artículo 11. Condiciones de los Instrumentos. 14
Artículo 12. Planes de Sectorización. 14

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. **14**

Artículo 13. Condiciones de los Instrumentos. 14
Artículo 14. Planes Parciales. 15
Artículo 15. Planes Especiales 17
Artículo 16. Estudios de Detalle 18
Artículo 17. Ordenanzas especiales. 18

CAPÍTULO 3. OTROS INSTRUMENTOS. **19**

Artículo 18. Proyectos de Urbanización. 19
Artículo 19. Proyectos de Edificación 20
Artículo 20. Catálogos 26

CAPÍTULO 4. EJECUCÍON DEL PLANEAMIENTO. **26**

Artículo 21. Delimitación de Unidades de Ejecución. 26
Artículo 22. Sistemas de actuación 26
Artículo 23. Sistema de compensación 26
Artículo 24. Sistema de cooperación 27
Artículo 25. Sistema de expropiación 27
Artículo 26. Reparcelación 27
Artículo 27. Parcelación urbanística 28

CAPÍTULO 5. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS, ACTIVIDADES E INSTALACIONES **28**

Artículo 28. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. 28
Artículo 29. Proyectos de actividades e instalaciones. 29

TITULO III. **INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.** **30**

CAPÍTULO 1. LICENCIAS. **30**

Artículo 30. Actos sometidos a licencia municipal. 30

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia. 30
Artículo 32. Clases de Licencias 31

CAPÍTULO 2. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. 33

Artículo 33. Conservación de edificaciones. 33
Artículo 34. Conservación de solares. 33

CAPÍTULO 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES. 33

Artículo 35. Declaración de ruina. 33
Artículo 36. Procedimiento. 33

CAPÍTULO 4. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. 34

Artículo 37. Definición y Clases 34

TITULO IV. **REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 36**

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO 36

Artículo 38. Clasificación del suelo 36
Artículo 39. Suelo de sistemas generales 36
Artículo 40. División del suelo en razón de su calificación urbanística 37
Artículo 41. Division del suelo en razón de su ordenación detallada 37
Artículo 42. División del suelo en razón de la gestión urbanística 38

CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 38

Artículo 43. Derogación del planeamiento anterior 38
Artículo 44. Situaciones fuera de ordenación 38

CAPÍTULO 3. FACULTADES URBANÍSTICAS 39

Artículo 45. Derechos/ Deberes Urbanísticos. 39

TITULO V. **REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES 41**

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES. 41

Artículo 46. Definición y tipos 41
Artículo 47. Regulación de los sistemas generales 41
Artículo 48. Titularidad y régimen urbanístico. 41
Artículo 49. Procedimientos de obtención de los sistemas generales y dotaciones. 41

CAPÍTULO 2. SISTEMAS PÚBLICOS LOCALES O DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES. ... 42

Artículo 50. Definición y tipos 42
Artículo 51. Regulación de los sistemas públicos locales o dotaciones públicas locales. 42
Artículo 52. Titularidad y régimen urbanístico 42
Artículo 53. Procedimiento de obtención de sistemas públicos locales. 42

TITULO VI. **CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, EDIFICACION Y DE LOS USOS 43**

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN 43

Artículo 54. Condiciones generales relativas al entorno 43
Artículo 55. Condiciones ambientales de las obras de urbanización 43
Artículo 56. Condiciones particulares ambientales de los proyectos de urbanización en sectores de uso industrial 44
Artículo 57. Red viaria y Pavimentación 45
Artículo 58. Mobiliario urbano 45
Artículo 59. Ajardinamiento de las vías 46
Artículo 60. Abastecimiento de agua potable 46

Artículo 61. Red de riego e hidrantes contra incendios 47
Artículo 62. Red de saneamiento 48
Artículo 63. Condiciones de los vertidos 49
Artículo 64. Red de distribución eléctrica de alta y baja tensión 51
Artículo 65. Alumbrado 51
Artículo 66. Areas Ajardinadas y parques 53
Artículo 67. Red de telecomunicaciones. 53

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. 54

SECCIÓN 1º DISPOSICIONES GENERALES 54

Artículo 68. Definición 54
Artículo 69. Clases de condiciones. 54
Artículo 70. Parcela. 54
Artículo 71. Superficie de parcela 54
Artículo 72. Parcela mínima 54
Artículo 73. Segregación de parcelas parcialmente edificadas 55
Artículo 74. Linderos 55
Artículo 75. Alineaciones 55
Artículo 76. Rasantes 55
Artículo 77. Solar 56
Artículo 78. Referencias de la edificación 56
Artículo 79. Posición de la edificación respecto a la alineación 56
Artículo 80. Retranqueo 57
Artículo 81. Tipologías edificatorias. 57
Artículo 82. Superficie ocupable 57
Artículo 83. Ocupación o superficie ocupada. 57
Artículo 84. Coeficiente de ocupación. 58
Artículo 85. Superficie libre de parcela. 58
Artículo 86. Fondo edificable. 58
Artículo 87. Superficie edificada por planta. 58
Artículo 88. Superficie edificada total. 58
Artículo 89. Superficie útil 58
Artículo 90. Superficie edificable 59
Artículo 91. Coeficiente de edificabilidad 59

SECCIÓN 2º CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS 59

Artículo 92. Aplicación 59
Artículo 93. Sólido capaz 59
Artículo 94. Altura de la edificación 59
Artículo 95. Medición de la altura en unidades métricas 60
Artículo 96. Medición de la altura en número de plantas 61
Artículo 97. Altura máxima 61
Artículo 98. Construcciones por encima de la altura 61
Artículo 99. Ordenanza especial de cámara bajo cubierta. 61
Artículo 100. Altura de piso y altura libre 62
Artículo 101. Regulación de las plantas de una edificación 62
Artículo 102. Regulación de los entrantes en fachada 63
Artículo 103. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 63

SECCIÓN 3º CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACION Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS 65

Artículo 104. Definición y aplicación 65
Artículo 105. Calidad de las construcciones 65
Artículo 106. Aislamiento térmico 65
Artículo 107. Aislamiento acústico 65
Artículo 108. Barreras antihumedad 66
Artículo 109. Pieza habitable 66

Artículo 110. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano ... 66
Artículo 111. Condiciones de iluminación ... 66
Artículo 112. Condiciones de ventilación. ... 67
Artículo 113. Patios de luces ... 67
Artículo 114. Dimensiones de los patios de luces abiertos ... 67
Artículo 115. Dimensiones de los patios de luces cerrados ... 67
Artículo 116. Cubrición de patios ... 68
Artículo 117. Dotación de agua ... 68
Artículo 118. Red de saneamiento ... 68
Artículo 119. Dotación de energía eléctrica ... 69
Artículo 120. Evacuación de humos ... 69
Artículo 121. Condiciones de ventilación ... 70
Artículo 122. Evacuación de residuos sólidos ... 70
Artículo 123. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire ... 70
Artículo 124. Instalaciones de telefonía, radio y televisión ... 71
Artículo 125. Servicios Postales ... 71
Artículo 126. Aparatos elevadores. ... 71
Artículo 127. Generalidades. ... 72
Artículo 128. Condiciones relativas a los materiales. ... 72
Artículo 129. Dotación de agua. ... 72
Artículo 130. Dotación de energía eléctrica. ... 73
Artículo 131. Instalaciones de calefacción. ... 73
Artículo 132. Protección contra incendios. ... 73
Artículo 133. Protección contra el rayo. ... 73
Artículo 134. Protección frente al riesgo de caidas 73
Artículo 135. Puesta a tierra. ... 73
Artículo 136. Accesos a las edificaciones. ... 73
Artículo 137. Señalización de edificios ... 74
Artículo 138. Puerta de acceso ... 74
Artículo 139. Circulación interior ... 74
Artículo 140. Escaleras ... 74
Artículo 141. Rampas ... 75
Artículo 142. Supresión de barreras arquitectónicas ... 75
Artículo 143. Dotación de aparcamiento ... 75
Artículo 144. Soluciones para la dotación de aparcamiento ... 75
Artículo 145. Plaza de aparcamiento ... 75
Artículo 146. Accesos a los garajes ... 76
Artículo 147. Altura libre de piso ... 77
Artículo 148. Condiciones constructivas ... 77
Artículo 149. Aparcamiento en los espacios libres privados ... 77

SECCIÓN 4º CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA ... 77

Artículo 150. Definición ... 77
Artículo 151. Aplicación ... 77
Artículo 152. Salvaguarda de la estética urbana ... 78
Artículo 153. Cubiertas ... 78
Artículo 154. Fachadas ... 78
Artículo 155. Medianerías ... 79
Artículo 156. Modificación de las fachadas ... 79
Artículo 157. Instalaciones en fachadas ... 79
Artículo 158. Cornisas y aleros ... 79
Artículo 159. Marquesinas. ... 79
Artículo 160. Portadas, escaparates y elementos decorativos ... 80
Artículo 161. Toldos ... 80
Artículo 162. Rótulos publicitarios en fachadas ... 80
Artículo 163. Cerramientos de solares y terrenos ... 81
Artículo 164. Cerramientos en edificación abierta o aislada ... 81
Artículo 165. Cerramientos provisionales en locales comerciales ... 82

Artículo 166. Tratamiento de los espacios libres ... 82

SECCIÓN 5º CONDICIONES AMBIENTALES. ... 82

Artículo 167. Condiciones de compatibilidad ... 82
Artículo 168. Limitaciones por fuego y explosión ... 83
Artículo 169. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas ... 83
Artículo 170. Limitaciones por ruido y vibraciones ... 84
Artículo 171. Limitaciones por contaminación luminica y deslumbramientos ... 84
Artículo 172. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores ... 84
Artículo 173. Limitaciones por vertidos y saneamiento ... 85
Artículo 174. Limitaciones por impacto ambiental en recursos hidrológicos ... 86
Artículo 175. Avenidas e inundaciones. ... 86
Artículo 176. Limitaciones por impacto en la flora y fauna. ... 87
Artículo 177. Limitaciones por impacto en suelo. ... 88
Artículo 178. Limitaciones por potencia eléctrica. ... 88

SECCIÓN 6º condiciones ambientales. ÁREAS DE CALIDAD ACÚSTICA. ... 88

Artículo 179. Definición. ... 88
Artículo 180. Límites de niveles sonoros. ... 88
Artículo 181. Revisión de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica. ... 89
Artículo 182. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica. ... 89
Artículo 183. Condiciones de ordenación. ... 90

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS ... 90

SECCIÓN 1º DETERMINACIONES GENERALES ... 90

Artículo 184. Definición ... 90
Artículo 185. Aplicación ... 90
Artículo 186. Clases de usos ... 91
Artículo 187. Usos globales y pormenorizados ... 91
Artículo 188. Usos característicos, compatibles y prohibidos ... 92
Artículo 189. Usos existentes y propuestos ... 93
Artículo 190. Usos públicos, colectivos y privados ... 93

SECCIÓN 2º USO RESIDENCIAL ... 93

Artículo 191. Definición y clases ... 93
Artículo 192. Vivienda y apartamento ... 94
Artículo 193. Condiciones de compatibilidad ... 94
Artículo 194. Programa de la vivienda ... 94
Artículo 195. Situación de las viviendas. ... 95
Artículo 196. Altura de techos ... 96
Artículo 197. Accesibilidad a las viviendas ... 96
Artículo 198. Dimensiones de los huecos de paso ... 96
Artículo 199. Condiciones de iluminación y ventilación. ... 97
Artículo 200. Dotación de agua ... 97
Artículo 201. Dotación de aparcamientos ... 97
Artículo 202. Condiciones de aplicación. ... 97

SECCIÓN 3º USO INDUSTRIAL ... 98

Artículo 203. Definición ... 98
Artículo 204. Categorías ... 98
Artículo 205. Situaciones ... 98
Artículo 206. Condiciones de compatibilidad ... 98
Artículo 207. Limitaciones por vertido y saneamiento ... 99
Artículo 208. Dotación de aparcamientos ... 100
Artículo 209. Dimensiones de los locales ... 100
Artículo 210. Servicios de aseo ... 100
Artículo 211. Límites por categorías y situaciones ... 100

SECCIÓN 4º USO TERCIARIO 100

Artículo 212. Definición y clases 100
Artículo 213. Definición 101
Artículo 214. Condiciones de aplicación 101
Artículo 215. Definición y clases 101
Artículo 216. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial 102
Artículo 217. Dimensiones 102
Artículo 218. Circulación interior 102
Artículo 219. Escaleras 102
Artículo 220. Aseos 102
Artículo 221. Altura libre de pisos 102
Artículo 222. Iluminación y ventilación 103
Artículo 223. Dotación de aparcamientos 103
Artículo 224. Ordenación de la carga y descarga 103
Artículo 225. Pasajes comerciales 103
Artículo 226. Definición 103
Artículo 227. Dimensiones 104
Artículo 228. Accesos interiores 104
Artículo 229. Escaleras 104
Artículo 230. Ascensores 104
Artículo 231. Altura libre de pisos 104
Artículo 232. Dotación de aparcamiento 104
Artículo 233. Definición 104

SECCIÓN 5º USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS 105

Artículo 234. Definición y clases 105
Artículo 235. Aplicación 106
Artículo 236. Condiciones de compatibilidad 106
Artículo 237. Condiciones de sustitución 106
Artículo 238. Dotación de aparcamientos 106

SECCIÓN 6º ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 107

Artículo 239. Definición y clases 107
Artículo 240. Aplicación 107
Artículo 241. Condiciones generales de los espacios libres 107
Artículo 242. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos 108
Artículo 243. Condiciones de las áreas ajardinadas 108
Artículo 244. Condiciones de las áreas de juego y recreo 109
Artículo 245. Mejora de las condiciones peatonales 109
Artículo 246. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos 109

SECCIÓN 7º USO INFRAESTRUCTURA, TRANSPORTE Y COMUNICACIONES 109

Artículo 247. Definición y clases 109
Artículo 248. Aplicación 109
Artículo 249. Condiciones Generales 110
Artículo 250. Dimensiones características del viario 110
Artículo 251. Pavimentación 112
Artículo 252. Clases de estacionamientos públicos 112
Artículo 253. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre 112
Artículo 254. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles 113
Artículo 255. Condiciones de los aparcamientos para bicicletas 113
Artículo 256. Definición 113
Artículo 257. Condiciones de diseño 113
Artículo 258. Condiciones de edificación 114

TITULO VII. **REGIMEN DEL SUELO URBANO. 115**

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 115

Artículo 259. Definición y delimitación 115
Artículo 260. Régimen jurídico 115
Artículo 261. Facultades y derechos de los propietarios 116
Artículo 262. Deberes y cargas de los propietarios 116
Artículo 263. Régimen de las Unidades de Ejecución 117
Artículo 264. Condiciones generales previas para la edificación 118
Artículo 265. Edificación previa a la condición de solar 118

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS Y DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO. 120

CAPÍTULO 3. REGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 121

CAPÍTULO 4. REGIMEN DE LOS P.E.R.I. 122

TITULO VIII. **RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 123**

CAPÍTULO 1. DEFINICION, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO. 123

Artículo 266. Definición y Delimitación 123
Artículo 267. Régimen Jurídico. 123
Artículo 268. Facultades y derechos de los propietarios 124
Artículo 269. Deberes y cargas de los propietarios 124

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LOS SECTORES 125

SECCIÓN 1º GENERALIDADES 125

Artículo 270. Condiciones generales de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable 125
Artículo 271. Condiciones generales de los sectores para el cumplimiento de la declaracion de impacto ambiental. 127

SECCIÓN 2º SUELO URBANIZABLE ORDENADO 128

Artículo 272. Suelo Urbanizable Ordenado Residencial o no Residencial 128

SECCIÓN 3º SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 128

Artículo 273. Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial 128
Artículo 274. Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial 128
Artículo 275. Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario 128

SECCIÓN 4º SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 128

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO 129

TITULO IX. **REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 130**

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES. 130

Artículo 276. Definición y delimitación. 130
Artículo 277. Régimen Jurídico. 131
Artículo 278. Facultades y derechos de los propietarios 132
Artículo 279. Prohibiciones 133
Artículo 280. Núcleo de población 134
Artículo 281. Infraestructura mínima de las actividades. 134

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN. 134

SECCIÓN 1º PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 134

Artículo 282. Vías Férreas. 134
Artículo 283. Carreteras. 135
Artículo 284. Energía Eléctrica. Alta Tensión. 136
Artículo 285. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento. 136
Artículo 286. Gasoductos. 137

SECCIÓN 2º PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO CULTURAL. 137

Artículo 287. Protección de Vías Pecuarias. 137
Artículo 288. Protección de cauces y riberas. 138
Artículo 289. Protección de aguas subterraneas 139
Artículo 290. Protección de la fauna. 140
Artículo 291. Protección del suelo. 140
Artículo 292. Protección del paisaje. 140
Artículo 293. Protección de los yacimientos arqueológicos. 141
Artículo 294. Protección de Entornos naturales. 141

SECCIÓN 3º MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA LAS DISTINTAS ACTIVIDADES. 141

Artículo 295. Condiciones generales de protección. 141
Artículo 296. Infraestructuras. 141
Artículo 297. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. 141
Artículo 298. Actividades industriales, extractivas y mineras. 142
Artículo 299. Actividades turísticas y recreativas. 142
Artículo 300. Vertederos. 142

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN. 143

SECCIÓN 1º actividades. 143

Artículo 301. Actividades permitidas. 143

SECCIÓN 2º EDIFICACIÓN. 144

Artículo 302. Edificaciones permitidas. 144
Artículo 303. Instalaciones agropecuarias. 144
Artículo 304. Edificación agrícola 145
Artículo 305. Edificaciones vinculadas a las explotaciones mineras 147
Artículo 306. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras. 147
Artículo 307. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada. 149
Artículo 308. Industria 149
Artículo 309. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social. 150
Artículo 310. Condiciones estéticas. 151
Artículo 311. Condiciones ambientales 152

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GRADOS DE PROTECCION. 152

Artículo 312. Protección especial Suelo no urbanizable por legislación específica, condiciones generales. 152
Artículo 313. Protección especial Suelo no urbanizable por planificación territorial o urbanística, condiciones particulares. 153
Artículo 314. Protección especial Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. 157

TITULO I. **DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DE LAS NORMAS

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

El Plan General de Ordenación Urbanística de NAVAS DE SAN JUAN es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal y el resultado de la revisión del planeamiento anterior. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.

Artículo 2. Organos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en el mismo.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la compensación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas persiguen.

Artículo 3. Efectos.

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística le confieren los siguientes efectos:

1. Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por si mismo los documentos y solicitar informe sobre los mismos.

Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan General de Ordenación Urbanística se prevee, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios; correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones anunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

Obligatoriedad: lo que lleva aparejado el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia.

El Plan General entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Artículo 5. Modificaciones.

1. Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del planeamiento general, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

2. Igualmente se podrá modificar si, a juicio de la corporación municipal, debiesen ser introducidos algunos cambios puntuales que puedan integrarse coherentemente en la estructura urbanística propuesta.

Artículo 6. Revisión.

1. Procederá la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se produzca una alteración integral de la ordenación establecida por el mismo y, en todo caso, su alteración sustancial.
2. Asimismo cuando el carácter y la importancia de las modificaciones, puntuales o no, señaladas anteriormente hagan inviable su incorporación, sin grandes perturbaciones en la lógica y la filosofía para la formación de éstas, tal como se encuentra justificado en la Memoria.
3. Igualmente se considerarán indicadores y circunstancias que obligan a iniciar la revisión de El Plan General, en el plazo máximo de un año, las siguientes:
   3.1. Que la población de hecho supere la población proyectada al horizonte de las normas.
   3.2. Ocupación del 80% del suelo urbano previsto (o urbanizable que se prevea) para usos industriales o residenciales.
   3.3. Aprobación por los Organismos competentes de Proyectos de infraestructuras de ámbito superior al municipal, que afecten y modifiquen sustancialmente la ordenación y el desarrollo urbanístico propuesto.
   3.4. Aprobación de un Planeamiento Territorial o Sectorial que modifique sustancialmente el marco que ha condicionado el modelo de desarrollo urbano adoptado.
   3.5. Que tenga lugar la entrada en vigor de una nueva legislación urbanística que modifique los supuestos técnico-jurídicos en los que se basa el Plan General de Ordenación Urbanística e imponga, en sus determinaciones, la revisión del planeamiento general existente.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEl PLAN GENERAL

Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran y que en todo caso, deberá contener la documentación establecida en el artículo 19 de la LOUA. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el punto 3 de este artículo:

1.1. La Memoria

1.2. Las Normas Urbanísticas

1.3. Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan General.

1.4. El Estudio de Impacto Ambiental.

Asimismo, a efectos informativos, el Plan General consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

En cumplimiento del apartado 2 del citado artículo 19 de la L.O.U.A., "Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.". Por tanto, el Estudio de Impacto Ambiental es un documento integrante del Plan General, de conformidad con lo establecido por el artículo 32 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

En todos los ámbitos de actuación que las presentes normas determinan, sectores y unidades de ejecución, la evaluación de superficies podrán ser alteradas proporcionalmente por cualquier documento de desarrollo más preciso, que justifique una nueva medición de la superficie inicial. Todos los parámetros que se deriven de la nueva medición, se podrán alternar siempre proporcionalmente a los establecidos.

Artículo 8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones Jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del planeamiento más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y el interés más general de la colectividad.

Artículo 9. Definiciones.

1. Los términos empleados en el Plan General, en los Planos, Memoria y demás documentos del mismo, se entenderán en el sentido que proceda de acuerdo con la legislación urbanística vigente y los Reglamentos que la desarrollan.
2. Los vocablos urbanísticos específicos que se utilicen en la definición de las condiciones y características urbanísticas de los terrenos, se entenderán de acuerdo con el sentido tradicional de los términos empleados, así como con aquel que les atribuya la legislación concordante, según la situación a la que se refieran.
3. En caso de interpretaciones distintas, será de aplicación la más restrictiva referida al aprovechamiento y la más amplia referida a cesiones a dominio público.
4. Para una mejor aplicación de las normas que desarrollamos, a continuación se da el concepto y contenido real de determinados vocablos utilizados en las mismas:

   4.1. NORMAS URBANISTICAS: Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las

facultades de la propiedad del suelo, a efectos de su protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones; y que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

4.2. ORDENANZAS: Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquier otra actividad sometida a licencia, tanto de forma general como por zonas.

4.3. ZONA: Clase de suelo homogénea a efectos de la tipología de su edificación y de sus usos más característicos.

4.4. SECTOR: Área de situación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto, mediante un Proyecto de Sectorización o un Plan Parcial.

4.5. UNIDAD DE EJECUCION: Conjunto de Suelo Urbano delimitado para la realización de una operación urbanística que permita, al menos, la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas. La operación urbanística que se pretende realizar en el ámbito de una Unidad de Ejecución, se denomina genéricamente ACTUACION ESPECIFICA.

4.6. EDIFICABILIDAD DE ZONA O AREA: Consiste en la edificabilidad que se permite en el conjunto de fincas situadas en una zona homogénea de suelo urbano y que viene dado directamente mediante un coeficiente de edificabilidad (m²/m²) o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

4.7. APROVECHAMIENTO URBANISTICO: Es la edificabilidad referida (o corregida), según los distintos usos que corresponden a los terrenos de que se trata, al uso característico de ellos; de forma que se pueda evaluar monetariamente, en valor por repercusión.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 10. Régimen del suelo.

1. El contenido del derecho de propiedad individual de los propietarios de terrenos queda delimitado por la función social de la propiedad.
2. La ordenación que el Plan General realiza de los terrenos sitos en el término municipal de NAVAS DE SAN JUAN no confiere derecho a indemnización salvo lo expresamente previsto por la legislación urbanística.

TITULO II. **DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.**

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 11. Condiciones de los Instrumentos.

Los instrumentos de Planeamiento General será en cada clase de suelo y según el objetivo que se pretenda obtener, los previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por la Ley 10/2.003, de 20 de Mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector inmobiliario y transportes. En términos generales estos instrumentos serán:

1. En suelo urbanizable no sectorizado: Planes de Sectorización

Artículo 12. Planes de Sectorización.

1. Definición

Es el instrumento de planeamiento general que tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los planes generales de ordenación urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Normas Generales.

El plan de sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

2.1. La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

2.2. La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización

2.3. La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 13. Condiciones de los Instrumentos.

1. Los instrumentos de desarrollo del Plan General será en cada clase de suelo y según el objetivo que se pretenda obtener, los previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por la Ley 10/2.003, de 20 de Mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector inmobiliario y transportes. En términos generales estos instrumentos serán:

1.1. En suelo urbanizable sectorizado

- Planes Parciales de Ordenación

1.2. En suelo urbanizable ordenado y urbano:

- Planes Parciales de Ordenación
- Planes Especiales de Reforma Interior
- Estudios de Detalle

1.3. En suelo no urbanizable (en casos justificados):

- Planes Especiales.

A continuación se dan las normas específicas para la redacción de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 14. Planes Parciales.

1. Definición

Es el instrumento de ordenación que tiene por objeto:

1.1. El establecimiento en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros de suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

1.2. La modificación para su mejora de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respecto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Normas Generales

2.1. Los Planes Parciales respetarán todas las condiciones de delimitación, densidad, sistemas generales viario y de equipamiento y condiciones de la edificación que se especifiquen en este Plan General para el Suelo Urbanizable, en sus diferentes sectores y para el Suelo Urbano. Se redactarán a escala mínima 1:1.000.

2.2. Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13.3 de la LOUA, y en los artículos concordantes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio (en adelante R.P.).

3. Normas de Diseño

3.1. El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

	DISTANCIA MINIMA ENTRE ALINEACIONES	ANCHO MINIMO DE CALZADA Sin aparcamiento	ANCHO MINIMO DE ACERA	RADIO MINIMO DE INTERSECCION	PENDIENTE MAXIMA	DISTANCIA MINIMA ENTRE INTERS	VELOCIDAD DE CIRCULACION
	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(Km/h)
RED PRINCIPAL							
vías primarias	22	10	3	10	12	75	50
vías secundarias	14	6	2	8	12	50	40
RED SECUNDARIA							
vías de reparto en dos sentidos	12	6	1,5	8	15	40	30
vías de reparto en dos sentidos	10	4	1,25	6	15	40	30
vías de trafico pesado industriales	14	7	2	10	4	40	30
vías peatonales	3	-	-	-	12	-	-

3.2. Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

3.3. En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación.

3.4. En cuanto a las dotaciones y servicios, se cumplimentarán las exigencias del R.P. y se tendrá en cuenta, la relación que de los mismos se hace en las normas del Suelo Urbanizable en cada Sector. La dotación mínima dentro de las parcelas privadas:

ZONA DE VIVIENDAS	1 plaza por cada 100m^2 de edificación
ZONA CIVICO-COMERCIALES	1 plaza por cada 50m^2 de edificación
LOCALES DE REUNION	1 plaza pòr cada 10 ó 20 localidades
ZONAS INDUSTRIALES	1 plaza por cada 10 empleados

Otras condiciones

3.5. Cuando lo exigiese el Ayuntamiento o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresen los criterios, objetivos y líneas maestras sobre los que se asienten las determinaciones posteriores, tanto en cuanto a los resultados construidos, como en las relaciones de la infraestructuras con la urbanización existente.

3.6. Los Planes Parciales deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

3.7. Dentro de la Normativa de cada zona industrial que se proponga deberá justificarse la compatibilidad de los distintos usos industriales

Artículo 15. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales son aquellos instrumentos de desarrollo del planeamiento general que tienen las siguientes finalidades:

1.1. Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones, o equipamientos, así como implantar aquéllas otras actividades caracterizadas como actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.

1.2. Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y con carácter especial el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

1.3. Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

1.4. Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales..

1.5. Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

1.6. Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y

protección de los espacios y bienes naturales.

1.7. Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

1.8. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales se ajustarán al contenido que fijan los artículos 77 a 85 del R.P. En cuanto a diseño se estará a dispuesto para los Planes Parciales de Ordenación.

Para el desarrollo de este Plan General era obligatorio la redacción por iniciativa municipal de un PLAN ESPECIAL DE VERTIDOS EN UN PLAZO DE 3 AÑOS Y CON LOS CONDICIONANTES REFLEJADOS EN LA CORRESPONDIENTE FICHA DE ESTAS NORMAS.

Artículo 16. Estudios de Detalle

1. Se podrán redactar Estudios de Detalle para complementar la definición de alineaciones y rasantes y la fijación de los volúmenes definitivos, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, todo ello de acuerdo con la tipología, aprovechamiento y demás normativas señaladas en El Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y Planes Parciales en suelo urbanizable.
2. Se redactarán a escala mínima 1:500 y recogerán con precisión las soluciones de encuentro de los terrenos edificables con la urbanización y en concreto de los elementos sobre los que se establezcan servidumbres de uso público. Incluirán la documentación señalada en el Art. 66 del R.P.

Artículo 17. Ordenanzas especiales.

Como desarrollo de este Plan General será preceptiva la redacción de ordenanzas especiales referentes:

1. Ordenanza municipal de Zonas Verdes.

1.1. Se recomienda la elaboración de una Ordenanza Municipal de Zonas Verdes, con el fin de regular el uso y utilización de los parques y jardines y cualquier zona verde en general. Con ella, se ha de conseguir un instrumento jurídico de protección y conservación de zonas verdes, a la vez que concienciar a los ciudadanos del uso y disfrute de las mismas, de una forma lógica y adecuada, logrando que se mantenga la estética, tranquilidad y sosiego característicos de estos espacios.

1.2. Se recomienda al Ayuntamiento el establecimiento de una Junta Rectora (compuestas por representantes vecinales, del Gobierno Local y técnicos) en los parques urbanos de nueva creación que se proponen cuya función sea el mantenimiento y la organización de actividades.

1.3. Además se propone la asunción en aras a lograr la sostenibilidad de los sistemas verdes urbanos de, entre otras, las siguientes medias y actuaciones

1.3.1. Adquisición y aplicación de Normas Tecnológicas como estándar de calidad de las operaciones de implantación y conservación.

1.3.2. Diseño y desarrollo de programas de Educación Ambiental (itinerarios, actividades interactivas, señalización, material didáctico...), especialmente con escolares y personas mayores.

1.3.3. Asimilación, dentro de las pautas de la gestión del agua en las zonas verdes, de los principios de Xerojardinería.

1.3.4. Propiciar el voluntariado ambiental en torno al ámbito de mejora y puesta en valor de zonas verdes

2. Ordenanza de vertidos.

2.1. El Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de vertidos, si es que no la posee, en la que se regulen los vertidos a la red general de las distintas industrias, fijando los posibles tratamiento y/o limitaciones a los residuos líquidos generados durante la actividad industrial. Su contenido estará de acuerdo a las determinaciones actuales del Organismo de Cuenca y tendrá que entrar en vigor con anterioridad a la entrada en funcionamiento del polígono industrial

CAPÍTULO 3. OTROS INSTRUMENTOS.

Artículo 18. Proyectos de Urbanización.

1. **Objeto**

1.1. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo del Plan General y otros instrumentos de planeamiento.

Contenido

1.2. Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sea necesaria y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, evacuación de aguas residuales, incluso construcción de depuradoras cuando sea necesario, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

1.3. Todos los proyectos de urbanización o equivalentes deben incluir un Anejo o Proyecto de Jardinería. Entre los criterios de selección del arbolado urbano, a la hora de seleccionar especies se debe valorar:

- • Volumen aéreo disponible.
- • Calidad del suelo.
- • Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- • Longevidad de la especie.
- • Criterios de mantenimiento.
- • Tamaño del alcorque.
- • Pluviométrica y/o riego. (se potenciará la economía de agua en el mantenimiento).
- • Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- • Susceptibilidad a los factores ambientales del área.
- • Agresividad con el medio.
- • Capacidad para generar alergias.
- • Vulnerabilidad de las especies a plagas y enfermedades.

1.4. Todas las disposiciones cumplirán lo establecido en el Capitulo 1 del Título VI. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

- Contaminación y erosión del suelo
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales

1.5. Los Proyectos de Urbanización o equivalentes deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como

- Contaminación y erosión del suelo
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales

Condiciones y garantías

1.6. En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Garantías de las urbanizaciones privadas

1.7. Cuando las urbanizaciones sean de iniciativa particular, deberá prestarse, como mínimo, la garantía a que se refiere el artículo 46 del R.P. La cuantía se garantizará, ya sea por fianza o por aval. Serán igualmente aplicables las limitaciones de disposición, caso de ejecución simultánea con las edificaciones.

Artículo 19. Proyectos de Edificación

A) Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares de las Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios.
- Obras de demolición
- Obras de nueva planta.

1. **Obras en los edificios existentes.**

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

1.1. **Obras de restauración**: tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución 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.

1.2. **Obras de conservación o mantenimiento**: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de comisas y votados, la limpieza y reposición de canalones y. bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

1.3. **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 con los menores de su estructura y distribución

1.4. **Obras de acondicionamiento o rehabilitación**. 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.

1.5. **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 señaladas Se entienden Incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, Incluso si se incrementa la superficie edificada en su Interior.

1.6. **Obras exteriores de reforma menor**. Son aquellas que sin estar Incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspectos exteriores de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sus

Obras de demolición

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

1.7. Demolición total

1.8. Demolición parcial

Obras de nueva planta

Comprende los tipos siguientes:

1.9. **Obras de reconstrucción**. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

1.10. **Obras de sustitución**. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

1.11. **Obras de nueva ocupación**. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.

1.12. **Obras de ampliación**. Son las que Incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

B) Condiciones comunes de los Proyectos de Edificación

1. Los proyectos de obras de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

   2.1. Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.

   2.2. Presupuesto global o pormenorizado según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las deferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.

   2.3. Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos.

   2.4. Además, en suelo urbano se acompañaran los siguientes planos:

      2.4.1. Plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la Información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que de frente.

      2.4.2. Plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

   2.5. En el caso de que el edificio está situado en el Conjunto Histórico será obligatorio elaborar documentación fotográfica y planimétrica (alzados fundamentalmente) de los entornos de los edificios intervenidos siempre que las obras proyectadas afecten a cualquier aspecto

   2.6. En función del tipo de obra los que se especifican en los artículos siguientes.

Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimiento de tierras, cimentación y coronación.

A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una ficha, según modelo normalizado y suscrita por el promotor de las obras y el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística de la obra y del uso el que se la destina, por relación el planteamiento vigente de aplicación.

C) Documentación específicas de los Proyectos de Obras en los edificios existentes

Los Proyectos de Obras en los edificios existentes contendrán los complementos documentales que seguidamente se Indican para cada tipo de obras:

1. **Obras de restauración**:

   1.1. 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, de sus características originales y de su evolución.

   1.2. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final que se pretende con la obra.

   1.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios.

   1.4. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauren acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

1.5. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o Instalaciones que requiriesen reparación

1.6. 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 del edificio; y. en su caso, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

Obras de conservación o mantenimiento.

1.7. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Obras de consolidación o reparación:

1.8. 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:

1.8.1. 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.

1.8.2. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o Instalaciones que requieren reparación o consolidación.

1.8.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra.

Obras de acondicionamiento o rehabilitación.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final
- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra.
- Cuantos datos gráficos permitan valorarla situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Obras de reestructuración

- La misma que para las obras de acondicionamiento.

Obras exteriores de reforma menor

- Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
- Representación gráfica de la situación final como resultado de. la obra o Instalación proyectada.
- 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

D) Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. 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 a demoler.

2. Asimismo, las obras de demolición deberán evitar incidencias sobre el medio ambiente atmosférico, sobre todo en lo relativo a la calidad del aire por generación de polvo producido por el movimiento y derrumbe de los materiales y aumento de ruido y emisión de gases procedentes de los combustibles empleados por la maquinaria, por ello deberán incluir entre los documentos que lo integran, la justificación del cumplimiento de las siguientes **medidas correctoras:**

   2.1. Con carácter general:

      2.1.1. Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

      2.1.2. Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

      2.1.3. Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.

      2.1.4. Con respecto al tránsito y funcionamiento de maquinaria y obreros, es necesaria la estipulación de los horarios de obra.

   2.2. Fase de demolición:

      2.2.1. En caso de que en el interior del edificio existan residuos de carácter peligroso, se deberá presentar, previo a las labores de demolición, un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la *Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero*, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

      2.2.2. Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. En caso de optar por la eliminación, se deberá trasladar a vertedero de residuos sólidos urbanos y vertedero de inertes autorizados. Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados como material de relleno, de acuerdo con la definición establecida por el *Real Decreto 1481/2001, de 27de diciembre,* por el que se regulan las autorizaciones de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada, no pudiendo ser vertidos en arroyos.

   2.3. Fase de ejecución:

      2.3.1. Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la *Ley 10/98, de 21 de abril*, de Residuos.

      2.3.2. Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según la *Ley 10/98, de 21 de abril*, de Residuos y Real Decreto 833/88 por el que se desarrolla la *Ley 20/86, de 14 de mayo*, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

      2.3.3. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,..).

2.3.4. En caso de que se constate la existencia de materiales con contenido en amianto y dada la peligrosidad derivada de la presencia de estas fibras en el medio ambiente, los procesos de demolición deberán realizarse bajo las prescripciones legales vigentes en esta materia

Directiva 76/769/CEE del Consejo de 27 de julio de 1976, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los estados miembros que limitan la comercialización y el uso de determinadas sustancias y preparados peligrosos y sus posteriores adaptaciones.

Directiva 87/217/CEE del Consejo de 19 de marzo de 1987, sobre contaminación del medio ambiente producida por el amianto.

Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por amianto.

Orden de 31 de octubre de 1984, por la que se aprueba el Reglamento sobre trabajos con riesgos de amianto y sus posteriores normas complementarias y modificaciones.

E) Documentación específica de los proyectos de edificación de nueva planta.

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:**

   1.1. 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.

   1.2. Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiere.

   1.3. 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.**

   2.1. Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se Incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de 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 ocupación.**

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

4. **Obras de ampliación**

   4.1. Levantamiento del edificio en su situación actual.

   4.2. Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

   4.3. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

   4.4. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé tachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 20. Catálogos

Los catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Son los documentos que recogen aquellos monumentos jardines, parques naturales y paisajes que el planeamiento considera necesario proteger.

CAPÍTULO 4. EJECUCÍON DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 21. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese contenida en el presente Plan, se realizara de acuerdo con lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA .
2. El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen El Plan General.
3. El presente Plan General, allí donde precisa de ulterior desarrollo a través de los instrumentos de planeamiento y ordenación de detalle correspondientes, fija, en ciertos casos, los polígonos necesarios para su ejecución y señala el sistema con que preferentemente habrá de actuarse en cada área. En estos casos, la delimitación de los polígonos y la elección del sistema de actuación se llevara a cabo con la aprobación de los referidos instrumentos de planeamiento o de ordenación, de acuerdo con las determinaciones especificas que en cada supuesto señala el Plan General.

Artículo 22. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan el presente Plan, y cuando este no lo exigiera, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, o mediante convenio.

Artículo 23. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, en los términos y condiciones que determine el Plan, se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular o se suscriba convenio urbanístico y formulan en todo caso, un proyecto de Reparcelación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de Reparcelación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, los reglamentos y por cuanto fuese de aplicación del Plan.

Artículo 24. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendidos en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la LOUA, los reglamentos y en lo que sea de aplicación por lo señalado en el Plan.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la Reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
4. Los propietarios incluidos en un polígono o unidad de ejecución que se desarrolle por el sistema de cooperación, podrán constituirse en Asociación Administrativa de Cooperación con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 25. Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante expropia el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las correspondientes obras de urbanización y, en su caso, edificación, conforme al planeamiento y las formas de gestión (directa o indirecta) permitidas por la LOUA..
2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
   - Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
   - Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano y,
   - Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completas.
3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, los Reglamentos y cuanto resulte de aplicación del Plan General.

Artículo 26. Reparcelación

1. 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 el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme al mismo, incluida la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de sus derechos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución.

2. Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone el LOUA, los reglamentos, en especial el Título tercero del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto (en adelante R.G.U.) y a cuanto se señale en las Normas que sea de aplicación.
4. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del R.G.U. y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino especifico en las normas de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de

su destino urbanístico. En los casos en que la Reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá asumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

Artículo 27. Parcelación urbanística

1. Se considerará parcelación urbanística toda 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 el Plan General.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan de Sectorización o/y Plan Parcial de los sectores definidos en estas Normas o el planeamiento fijado por la legislación urbanística para su desarrollo, en los demás casos..
3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la LOUA, los reglamentos, y demás disposiciones aplicables en especial las fijadas en este Plan.

CAPÍTULO 5. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS, ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Artículo 28. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de las Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, que no estén Incluidas en puntos anteriores. Estas actuaciones son;
   1.1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
   1.2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
   1.3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
   1.4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
   1.5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
   1.6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
   1.7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada. etc., sin perjuicio de los proyectos complementarlos de edificación o urbanización que en su caso requieran
   1.8. Obras civiles, tales corno puentes, pasarelas, muros, imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
   1.9. Soportes publicitarios exteriores.
   1.10. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, Industriales o de servicios, no Incorporadas a proyectos de edificación.
   1.11. Vertederos de residuos o escombros.
   1.12. Instalaciones de deposito o almacenamiento el aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria
   1.13. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

1.14. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones de viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, que puedan afectar al medioambiente urbano.

1.15. Vallados de obras y solares.

1.16. Sondeos de terrenos.

1.17. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos

1.18. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

1.19. Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

1.20. Apertura de zanjas y calas.

Artículo 29. Proyectos de actividades e instalaciones.

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

Los proyectos e instalaciones comprenden las siguientes clases

1.1. Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar 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

1.2. Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva Implantación, mejora o modificación de Instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Condiciones de los proyectos

1.3. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica especifica por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa planos y presupuesto.

1.4. En el caso de tratarse de proyectos incluidos en alguno de los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental previsto en dicha ley.

TITULO III. **INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

CAPÍTULO 1. LICENCIAS.

Artículo 30. Actos sometidos a licencia municipal.

Los actos sujetos a previa licencia municipal, tanto a iniciativa pública como privada, son los enumerados en los artículos 169 de la LOUA y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio (en adelante R.D.U.).

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento para el otorgamiento de la licencia municipal será el previsto en el artículo 9.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955.
2. Las fases del procedimiento son las siguientes:
   2.1. Las solicitudes de licencia deberán dirigirse al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento con expresión, asimismo, de los demás requisitos generales que establece el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y presentarse en el Registro General del Ayuntamiento
   2.2. Las peticiones deberán ir acompañadas de proyecto técnico, suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, con copias para cada uno de los Organismos que hayan de informar la petición.
   2.3. En la solicitud se expresará la vía pública y el número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere y se acompañará plano de emplazamiento diligenciado por los Servicios Municipales.
   2.4. No deberán acompañar proyecto técnico las obras menores, por cuanto aún sometidas a licencia municipal, no lo están a la urbanística.
   2.5. La resolución de las solicitudes deberán notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.
3. En el proceso de solicitud y otorgamiento de licencia, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:
   3.1. En las licencias de obras (urbanización y edificación) deberá contemplarse la catalogación de los residuos generados y determinarse el destino final de los mismos en función de sus características. A este respecto se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de residuos.
   3.2. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m^2 o a un volumen superior a 5.000 m^3 deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

3.3. No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

3.4. Se cumplirá:

- *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados

Reglamento de la Calidad del Aire (*Decreto 74/1996, de 20 de febrero)*

Código Técnico de la edificación Documento Básico de Protección contra el ruido.

Artículo 32. Clases de Licencias

1. **Licencias de parcelación.**

1.1. Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a licencia municipal, en virtud a lo establecido en los artículos 169 de la LOUA y 1 del R.D.U. Ésta se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

1.2. Asimismo, requiere licencia todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en Suelo Urbano o Urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento o gestión urbanística correspondientes.

1.3. Las segregaciones de fincas rústicas están sujetas a la previa declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, pero sí requerirán de la oportuna licencia municipal en relación al uso o actividad que se pretenda realizar en el Suelo No Urbanizable.

2. **Licencias de obras de urbanización.**

2.1. Será necesaria la licencia urbanística para toda obra de urbanización. Esta se entiende concedida por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Licencias de obras de edificación.

2.2. Toda obra de edificación requiere licencia urbanística de conformidad con lo establecido en los artículos 169 de la LOUA y 1 del R.D.U.

2.3. La concesión de la licencia de obras de edificación además de verificar que la obra proyectada cumple con las condiciones fijadas por el Plan General, exigirá que se acredite, en su caso, estas circunstancias:

2.3.1. Que se ha obtenido licencia de parcelación o, en otro caso, la conformidad de la parcela con el Plan.

2.3.2. Que se han formalizado las cargas urbanísticas dentro de la unidad de ejecución en que el Plan, en su caso, incluye a la parcela.

2.3.3. Contar la parcela con los servicios urbanísticos que la legislación urbanística exige para que pueda ser considerada la misma como solar, salvo que se asegure la ejecución simultanea de la urbanización.

2.3.4. La licencia previa de actividad cuando en el inmueble objeto de edificación se vaya a realizar alguna actividad.

2.4. Se distinguen cuatro clases de licencias de obras:

- De obra nueva.

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre terreno libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el terreno procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que ésta sea en superficie de planta baja.

- De reforma.

Se entiende por reforma aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar un edificio previamente existente, bien sea para destinarlo a un uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos tipos:

a) Estructurales.

Cuando su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas, de fachadas o de cubierta), o si implica transformaciones interiores tipológicas.

b) No estructurales.

Cuando se limitan a redistribución de espacios interiores que no implique transformación tipológica, o a cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales.

- De conservación.

Se denominan obras de conservación las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio. Al igual que las anteriores se distinguen 2 mismos tipos:

a) Estructurales.

Si afectan a elementos estructurales (estructura, fachada, cubierta, etc.).

b) No estructurales.

Si no afectan a elementos estructurales.

- De derribo.

Se denominan obras de derribo a las efectuadas con objeto de destruir una obra edificada, bien por encontrarse en estado ruinoso, bien por cualquier otra circunstancia.

Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de actos contemplados en el artículo 27 del presente documento, siempre que no estén amparadas en una licencia de urbanización o edificación, requerirá de la oportuna licencia.

Licencias de primera ocupación.

2.5. Está sujeta a licencia la primera utilización de los edificios. Ésta tiene por objeto la verificación de que la edificación ha sido ejecutada de conformidad con las condiciones de la licencia de edificación previamente concedida.

2.6. Su obtención es requisito necesario para que los interesados puedan contratar con las empresas suministradoras de electricidad, agua, telefonía y telecomunicaciones.

Licencias de apertura.

2.7. Está sujeta a licencia la apertura de los establecimientos industriales y mercantiles; la misma tiene por objeto verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de seguridad y salubridad y demás previstas en el Plan General.

2.8. Su obtención también es requisito imprescindible para poder contratar con las empresas suministradoras de servicios.

2.9. Esta licencia faculta a realizar en el inmueble objeto de la misma solamente los usos y actividades expresamente autorizados. Cualquier otro uso o actividad que se pretenda realizar necesitará de la oportuna autorización.

2.10. En su caso, serán de aplicación a las mismas el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y la Ley 7/1.994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO 2. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 33. Conservación de edificaciones.

1. Las fachadas de los edificios deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. La autoridad municipal podrá obligar a los propietarios a su revoco, pintura o blanqueo, previo informe de los servicios técnicos.
2. Los propietarios deberán asimismo conservar las edificaciones en perfecto estado de solidez.

Artículo 34. Conservación de solares.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas. De no existir tal regulación se exigirá un cercado permanente de dos metros de altura, pudiendo el Ayuntamiento exigir que se cierren otras propiedades aunque no tengan la condición de solar. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

CAPÍTULO 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 35. Declaración de ruina.

1. Procederá la declaración de ruina de las edificaciones, de conformidad con lo establecido en el nº 1 del artículo 157 de la LOUA, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:
   1.1. Cuando el coste de las reparaciones necesaria supere el límite del deber normal de conservación (50% del valor de una construcción de nueva planta de similares características).
   1.2. Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicos, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de las mismas, sumado al de las que deban ejecutarse en concepto de reparaciones necesarias, supere el 50 % del párrafo anterior.

Artículo 36. Procedimiento.

1. Normal.
   1.1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.
   1.2. La iniciación de oficio, que podrá ser la acordada por la autoridad municipal o en virtud de denuncia formulada, requerirá informe emitido por los servicios técnicos municipales.
   1.3. Si el procedimiento se inicia a instancia de parte, se hará constar en el escrito de solicitud los siguientes puntos:
      - Identificación del inmueble.
      - Motivo de la ruina.
      - Relación de moradores del inmueble.
      - Titulares de derechos reales sobre el inmueble.
      - Acreditación de la titularidad del inmueble, si el solicitante de la declaración es el propietario del mismo.
   1.4. Una vez iniciado el procedimiento se dará audiencia al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, dándoles traslado de los informes técnicos para que aleguen en un plazo no inferior a 10 ni superior a 15 días.
   1.5. Transcurrido dicho plazo, se evacuará dictamen pericial por los servicios técnicos municipales tras la inspección del inmueble, en un plazo de 10 días.

1.6. Seguidamente y una vez elaborado el informe pericial, se dictará propuesta de resolución por los servicios técnicos municipales, en el plazo de 10 días desde la incorporación del referido informe al expediente.

1.7. La resolución del expediente podrá tener alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declarar el inmueble en ruina, ordenando la demolición del mismo.
- Declarar parte del inmueble en ruina, siempre y cuando esta tenga independencia constructiva del resto, ordenándose asimismo su demolición.
- Declarar que, aún cuando existe ruina en parte del inmueble, ésta no alcanza la suficiente entidad para que se den los requisitos de una declaración general, ordenándose en consecuencia las obras de reparación necesarias.
- Declarar que no hay situación de ruina, ordenándose lo procedente con relación a la seguridad, salubridad y ornato del inmueble.

1.8. La resolución será notificada todos los que hubieran sido parte en el procedimiento y a los moradores del inmueble. En la misma, y para el caso de que se hubiera acordado la ejecución de obras de conservación o la demolición, se fijará el plazo de iniciación de lo mandado.

2. Urgente.

2.1. Cuando de oficio o a instancia de parte, se compruebe que la situación de un inmueble presente peligro para las personas o bienes y, por tanto, es urgente su demolición, el Alcalde acordará el desalojo de los moradores del inmueble y adoptará las medidas necesarias para asegurar la edificación.

2.2. La resolución del procedimiento por el Alcalde se adoptará en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos municipales.

CAPÍTULO 4. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 37. Definición y Clases

1. **Definición.**

1.1. De conformidad con el artículo 191 de la LOUA son infracciones urbanísticas, las acciones y omisiones que vulneren la legislación urbanística y el Plan General, siempre y cuando estén tipificadas y sancionadas en aquella.

2. **Clases.**

Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

2.1. LEVES.

Son infracciones leves:

2.1.1. La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

2.1.2. Todas las excepcionadas en el punto siguiente.

2.2. GRAVES:

2.2.1. Parcelaciones urbanísticas, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro acto de transformación de uso del suelo y del subsuelo que se ejecute sin licencia o contraviniendo las condiciones de la misma, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico.

2.2.2. Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes impuestos por la legislación urbanística, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado por la Administración.

2.2.3. La obstaculización al ejercicio de la potestad inspectora de la LOUA.

2.3. MUY GRAVES:

- Las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

2.3.1. Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso.

2.3.2. Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.
- Bienes o espacios catalogados.
- Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

2.3.3. La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2.4. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año (artículo 211 de la LOUA).

TITULO IV. **REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 38. Clasificación del suelo

1. Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

   1.1. El Suelo No Urbanizable. Tendrá la condición de Suelo No Urbanizable, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

      1.1.1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

      1.1.2. Que El Plan General consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

   1.2. El Suelo Urbanizable, que será el suelo que no tenga la condición de urbano o de no Urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en El Plan General.

   1.3. El Suelo Urbano, integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

      1.3.1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de Baja Tensión.

      1.3.2. Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones desconectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

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

Artículo 39. Suelo de sistemas generales

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados por el Plan General al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

1. **Comunicaciones**

   1.1. Constituyen el Sistema General de Comunicaciones todas las carreteras y demás vías de comunicaciones señaladas con ese carácter en la Memoria y Planos de Ordenación.

2. **Espacios libres**

2.1. Constituyen el Sistema General de Espacios Libres (Zonas Verdes y Areas Libres) los espacios de dominio público destinados en general a la plantación de especies vegetales y a las actividades de ocio de la población, descritos y calificados en la Memoria y Planos de Ordenación.

Equipamiento comunitario

2.2. Constituyen el Sistema General de Equipamiento Comunitario los edificios destinados a Usos Administrativos, Sociales, Asistenciales, Docentes y Deportivos, para el servicio de la población, descritos y calificados en la Memoria y Planos de Ordenación y los suelos que les son afectos.

Infraestructuras

2.3. Constituyen las instalaciones de importancia para el Desarrollo del Territorio, las redes, elementos funcionales y sus suelos afectos, para tendido y servicios de:

- Captación, tratamiento y abastecimiento de agua potable.
- Alcantarillado y depuración de efluentes.
- Vertido y tratamiento de residuos sólidos.
- Alumbrado público.
- Transformación y suministro de energía eléctrica.
- Servicios telefónicos

Artículo 40. División del suelo en razón de su calificación urbanística

1. Mediante la calificación, El Plan General determinan la asignación a las zonas de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de Suelo Urbanizable es función propia del planeamiento parcial.
3. Los usos globales son los siguientes:
   - Residencial
   - Industrial
   - Terciario
   - Dotacional
   - Parques y jardines públicos
   - Transporte y comunicaciones
4. Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan Dotaciones Locales.
5. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en las Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares es materia propia de la ordenanza aplicable.

Artículo 41. Division del suelo en razón de su ordenación detallada

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en El Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

1. En el Suelo Urbano:

   1.1. Suelo Urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias de El Plan General para la zona de que se trate.

   1.2. Áreas de planeamiento remitido. Son aquellas para las que El Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo, o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

En el Suelo Urbanizable:

   1.3. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

   1.4. Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado que tengan que ser desarrollados a través de los correspondientes Planes de Sectorización que la legislación urbanística determine.

Artículo 42. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. Sin perjuicio de la delimitación de los ámbitos de gestión propios del Suelo Urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o al planeamiento que la legislación urbanística determine, El Plan General delimitan o prevén la delimitación de determinados ámbitos de gestión como son las unidades ejecución para reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano.

CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 43. Derogación del planeamiento anterior

1. Tanto El Plan General anteriores como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor de las nuevas Plan General quedarán expresamente derogados.

Artículo 44. Situaciones fuera de ordenación

1. Serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes.

   1.1. Los que ocupen suelo clasificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local que las propias Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente.

   1.2. Los que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su volumen o superficie estén destinados a usos que resulten incompatibles según el plan, con los de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por las mismas o sus instrumentos de desarrollo.

   1.3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados el Plan General, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente

   1.4. Las que no cumplan otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por El Plan General.

CAPÍTULO 3. FACULTADES URBANÍSTICAS.

Artículo 45. Derechos/ Deberes Urbanísticos.

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo se adquiere con el cumplimiento efectivo de los siguientes "derechos/deberes":

1. Deberes y derechos de los propietarios de suelo urbano.
   1.1. Deberes de los propietarios de suelo urbano:
      1.1.1. Si el terreno está consolidado por la urbanización, deberán completar esta para que adquiera en su caso la condición de solar, y en su caso edificar en plazo.
      1.1.2. Si el terreno carece de urbanización deberán :
         - Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito.
         - Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito
         - Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento correspondiente al ámbito.
         - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento
         - Costear y en su caso ejecutar la urbanización
         - Edificar los solares en el plazo que se establezco en el planeamiento.
   1.2. Derecho de los propietarios de suelo urbano.
      1.2.1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos parea que adquieran la condición de solares y edificar estos en las condiciones impuestas por el planeamiento urbanístico.

Deberes y derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

   1.3. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable:
      1.3.1. Si el terreno está consolidado por la urbanización, deberán completar esta para que adquiera en su caso la condición de solar, y en su caso edificar en plazo.
      1.3.2. Si el terreno carece de urbanización deberán :
         - Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito.
         - Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito
         - Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas
         - Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento correspondiente al ámbito.
         - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento
         - Costear y en su caso ejecutar la urbanización
         - Edificar los solares en el plazo que se establezco en el planeamiento.
   1.4. Derecho de los propietarios de suelo urbanizable.
      1.4.1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y dispones de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además tendrán derecho a promover su transformación instando de

la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

1.4.2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

TITULO V. **REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 46. Definición y tipos

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

Los Sistemas Generales son los siguientes:

- S.G. de Transporte y Comunicaciones.
- S.G. de Espacios Libres.
- S.G. de Equipamiento Comunitario.
- S.G. de Infraestructuras.

Los sistemas generales definidos por El Plan General están situados o adscritos tanto en suelo urbano, como en suelo Urbanizable, como en suelo no Urbanizable.

Artículo 47. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contiene en el Título VI de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de los usos. Asimismo, las condiciones de edificación de los suelos destinados al Sistema General de Equipamiento se contienen en el Título VI de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de la edificación.

Artículo 48. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.
2. Los terrenos de sistemas generales 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 titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada y su uso no coincida con el propuesto deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas, de conformidad a lo dispuesto en la normativa urbanística. No obstante, podrán establecer con los titulares de estos terrenos otros acuerdos que conlleven a la utilización pública temporal de los mismos.

Artículo 49. Procedimientos de obtención de los sistemas generales y dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

   1.1. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

1.2. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS PÚBLICOS LOCALES O DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES.

Artículo 50. Definición y tipos

1. Constituyen los sistemas públicos locales aquellas dotaciones públicas que prestan servicios solamente a una parte del término municipal y que por tanto sólo son de interés para una parte de la población.
2. Podemos distinguir los siguientes tipos:
    - Viales y aparcamientos
    - Parques y Jardines.
    - Zonas deportivas y espacios de ocio y expansión.
    - Centros docentes, asistenciales y sanitarios.
    - Servicios de interés público y social.

Artículo 51. Regulación de los sistemas públicos locales o dotaciones públicas locales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas locales se contiene en el Título VI de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de los usos. Asimismo, las condiciones de edificación de los suelos destinados al Sistema Público Local de Equipamiento se contienen en el Título VI de estas Normas que se dedica a las condiciones generales de la edificación.

Artículo 52. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas públicos locales deberán adscribirse al dominio público. Estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.
2. Los terrenos de sistemas locales 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 titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN.

Artículo 53. Procedimiento de obtención de sistemas públicos locales.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
    1.1. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
    1.2. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

TITULO VI. **CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, EDIFICACION Y DE LOS USOS.**

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 54. Condiciones generales relativas al entorno

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. 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.

Artículo 55. Condiciones ambientales de las obras de urbanización

1. Los Planes de desarrollo del Planeamiento Urbanístico y Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, entre otras medidas, el promotor del Plan y/o Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Además, en la Evaluación económica de los Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de los residuos sólidos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión. En cualquier caso, podría llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos.
2. No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, la instalación de gestión al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas, que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el *Decreto 283/1995 del 21 de noviembre,* por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Se controlará la ausencia de vertidos o residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar. Como medida de control se exigirá el vallado de las mismas.
4. Así mismo, deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
5. De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

   5.1. Se favorecerá la utilización de:

Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).

Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.

Materiales locales.

Maderas con certificado forestal o productos con etiqueta ecológica.

5.2. Y no se utilizarán:

Compuestos de CFC, CHCL.

Productos clorados.

Componentes tóxicos.

Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.

Compuestos de amianto.

En los casos de urbanizaciones que se asienten sobre terrenos en pendiente el Proyecto de Urbanización deberá ir acompañado de Estudio de Erosionabilidad que garantice la ausencia de impacto negativo sobre los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes y recuperando en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Los proyectos de urbanización se diseñaran y ejecutaran respetando al máximo la topografía original, a fin de evitar al máximo los movimientos de tierras y los procesos erosivos.

Se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese las zonas a ordenar. Especialmente deberá considerarse la recogida de aguas pluviales, debiendo adoptarse medidas que garanticen la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas bajas.

La viabilidad de las anteriores actuaciones quedará condicionada al resultado de los correspondientes Estudios Geotécnicos en los que se garantice la no aparición de problemas debido a inundaciones, movimientos en ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos, y que se justifiquen tipologias y características de la edificación debiendo emplearse técnicas y materiales adaptados a las características geotécnicas de los terrenos. En caso de tomar medidas para estabilización de laderas se deberán adoptar las medidas oportunas para su integración en el paisaje.

Artículo 56. Condiciones particulares ambientales de los proyectos de urbanización en sectores de uso industrial

1. Los vertidos se llevarán hasta una depuradora EDAR que deberá crearse para el polígono o, en su caso, para varios polígonos si se llegara a un acuerdo, antes de enlazar con la red municipal de saneamiento o realizar vertidos a cauce alguno

Puesto que este tipo de instalación se encuentra incluida en el apartado 33 del Anexo II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se debería someter al correspondiente procedimiento establecido por el Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental con carácter previo a la construcción de la misma.

Los sistemas de depuración que se elijan para los polígonos industriales deberán estar instalado y listo para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial

Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatorio la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras. Este hecho debe quedar plasmado en el planeamiento de desarrollo pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial

Los sistemas de depuración que se elijan para los polígonos industriales deberán estar instalado y listo para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

Para facilitar la recogida como mínimo de los residuos peligrosos que se generen en las actividades de los futuros polígonos industriales se creará la infraestructura de un **punto limpio** para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el *Decreto 99/2004, de 9 de marzo,* por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

El punto limpio deberá estar instalado y listo para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial y su ubicación deberá aparecer reflejada en la cartografía del planeamiento con el suficiente grado de detalle.

En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

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

Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

Los trabajos realizados durante el periodo de obras en la vía pública se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la *Orden de 28 de febrero de 1989* (B.O.E. nº 57, de 8 de marzo).

Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

Anteriormente a la aprobación de los proyectos de urbanización, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Artículo 57. Red viaria y Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada.
2. Para la definición y cálculo de las secciones estructurales de los firmes de todas las vías se estará a lo dispuesto por la normativa vigente del Ministerio de Fomento. No obstante el técnico correspondiente podrá diseñar secciones estructurales diferentes, previa justificación que podrá o no ser aceptada por la administración.
3. Red viaria: Tanto para el suelo urbano como urbanizable se establecen los tipos de vías ya definidos en el Artículo 14 Planes Parciales, apartado c) Normas de diseño.

Artículo 58. Mobiliario urbano

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de arcén superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.
2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.
3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel de agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos Infantiles.

Artículo 59. Ajardinamiento de las vías

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Artículo 60. Abastecimiento de agua potable

1. Se aconseja redactar, por parte del Ayuntamiento, una ordenanza reguladora del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro, y realizar un estricto régimen sancionador.

2. **GARANTÍA DE SUMINISTRO**

   2.1. Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

   2.2. La explotación de recursos hídricos debe ser respetuosa con el mantenimiento de la calidad y la cantidad, no superando en ningún momento la capacidad de carga de los ecosistemas.

   2.3. Se aconseja fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.

   2.4. Todas las captaciones de aguas subterráneas se supeditarán a la correspondiente autorización del organismo de Cuenca.

REDES DE ABASTECIMIENTO

   2.5. Se deben realizar obras para la reducción de las pérdidas en las redes de abastecimiento en baja (distribución dentro del núcleo de población) siendo el objetivo un mínimo de reducción del 10 % anual.

   2.6. Se aconseja que las futuras redes de abastecimiento no sean de fibrocemento y, las ya existentes, sean sustituidas gradualmente.

   2.7. Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.

2.8. La red de drenaje de aguas pluviales, abastecimiento y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas a urbanizar, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

2.9. Por lo establecido en el punto anterior y de cara a favorecer la optimización de la gestión de las depuradoras, en los nuevos desarrollos urbanos, la red de evacuación de pluviales y de residuales será separativa siempre que sea posible.

2.10. Se limitará en lo posible en los nuevos crecimientos la impermeabilización de la totalidad de la superficie buscándose estrategias para la infiltración de las aguas pluviales para realimentar el acuífero.

2.11. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de 350 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no Industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).

2.12. En la zona industrial el consumo mínimo supuesto se dimensionará para una dotación de entre 0,5 y 1 litro/segundo/Ha bruta como caudal continuo, con un coeficiente de punta de 2,4.

2.13. Se establecerán en todas las zonas de espacios libres, paseos plazas, calles, etc. Bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos. La dotación para riegos será de 20m3/Ha de zona verde por día.

2.14. La capacidad de los depósitos deberá ser necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

2.15. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.

2.16. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.

2.17. Todos los elementos de la red serán de características específicas establecidas por el servicio municipal de aguas y habrán de cumplir lo establecido en el pliego de Prescripciones Técnicas para el abastecimiento de agua potable del Ministerio de Fomento (Orden 28 de julio de 1974). Subsidiariamente será de aplicación la Norma tecnológica I.F.A. (Instalación de fontanería. Abastecimiento)

Artículo 61. Red de riego e hidrantes contra incendios

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.
2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5-2 de la NBE-CPI-96: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de seis mil (6.000) litros por minuto.

Artículo 62. Red de saneamiento

1. **REDES DE ALCANTARILLADO.**

1.1. Se debe ejecutar la red de saneamiento en aquellas zonas que no dispongan de la misma.

1.2. Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales. En los tramos ya existentes que lo permitan se intentará modificar la red de saneamiento para que sea separativa.

1.3. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo. Podrá justificarse una mayor velocidad en función de la calidad del material a emplear. La velocidad mínima será de 0,6m/s.

1.4. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

1.5. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los cien (100) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

1.6. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) m3 cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.

1.7. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medió y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento.

1.8. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

1.9. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

1.10. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

1.11. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

1.12. Todas las vías generales de transito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes.

1.13. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado con las siguientes estipulaciones:

- Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm2.
- Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos,

$$Q = 0{,}25 \left(1 + \frac{JxL}{2} + \frac{d}{2}\right) x\ L\ x\ d$$

donde,

Q cantidad de agua perdida en litros

J pendiente del conducto, en tanto por uno

L Longitud del conducto, en metros

d diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

Artículo 63. Condiciones de los vertidos

1. **VERTIDOS**

1.1. Se deberá elaborar por parte del Ayuntamiento y en un plazo de tres años un Plan de Vertidos tonel objeto de programar las actuaciones para el control de los vertidos en la totalidad del término.

1.2. En cuanto a los vertidos se atenderá a lo dispuesto en la normativa correspondiente. En particular a lo dictado por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas que exige, para cualquier vertido, una autorización que fijará, entre otros aspectos, las instalaciones de depuración necesarias.

1.3. No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas de planeamiento o en sucesivas ordenanzas al respecto, todo ello con el fin de cumplir las normas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

1.4. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depurada. Además, se indicará que queda prohibido el uso de pozos ciegos en todo el municipio.

1.5. Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.

1.6. Las instalaciones o edificaciones en suelo no urbanizable deberán contar con autorización de vertido si los generan y si estos no se efectúan al alcantarillado municipal, y autorización de reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a efectuarse en puntos distintos de la red municipal.

1.7. Los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:

1.8. Proteger la salud del personal.

1.9. Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.

1.10. Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

1.11. Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.

1.12. Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

1.13. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes, desde la que se podrán tomar muestras.

1.14. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

1.15. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad suministradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

1.16. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

1.17. En caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

1.18. Se prohíben los pozos negros.

FOSAS SÉPTICAS

1.19. Las fosas sépticas serán autorizadas por el organismo competente previo informe favorable del organismo de cuenca. Su utilización será únicamente para población dispersa, siempre que no sea perjudicial ni para el dominio público hidráulico ni para el medio ambiente.

1.20. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

1.21. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

1.22. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido a redes urbanas existentes se atendrán a lo siguiente:

1.23. Densidad igual o inferior a 4 alojamientos /hectárea o parcela mínima: dispondrán como mínimo de fosa séptica individual (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados)

1.24. Densidad inferior a 10 alojamientos/ hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán como mínimo de fosa séptica colectiva.

1.25. Resto de casos: será obligatoria la depuración estableciéndose el sistema de conservación.

1.26. Se considerará una ocupación media de 4 (cuatro) personas por alojamiento.

TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

1.27. Se deben realizar las instalaciones pertinentes de tratamiento de aguas residuales de los vertidos de todos los núcleos urbanos del término municipal de Navas de San Juan.

1.28. Cuando el municipio cuente con estación depuradora de aguas residuales se prohibirá el riego de las zonas verdes públicas con agua de red, esta medida se ampliará al agua para el baldeo de calles para todos los nuevos crecimientos y se ira progresivamente implementando en la ciudad consolidada.

1.29. El futuro sistema de depuración de aguas residuales de Navas de San Juan deberá contemplar y considerar el incremento de las mismas con motivo de la creación de nuevas áreas urbanas, todo ello en consonancia con las propuestas planteadas el presente Plan General.

1.30. Puesto que las E.D.A.R. se encuentran incluidas en el apartado 33 del Anexo II de la *Ley 7/1994, de 18 de mayo,* de Protección Ambiental, se deberá someter al correspondiente procedimiento establecido por el *Decreto 153/1996, de 30 de abril,* Reglamento de Informe Ambiental con carácter previo a la construcción de la misma.

1.31. El Ayuntamiento deberá definir y ejecutar un programa de actuación en el plazo de dos (2) años, desde la aprobación del presente Plan General, para la utilización de aguas residuales tratadas para usos específicos (regadíos,...)

ACUÍFEROS

1.32. Se debe reducir los efectos nocivos a los que está sometido el acuífero, entre ellos la contaminación difusa de los tratamientos agrícolas en zonas de regadío y las aguas residuales urbanas.

1.33. Se debe atender a las directrices para la protección y recuperación de acuíferos dictadas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 64. Red de distribución eléctrica de alta y baja tensión

1. Se diseñaran de acuerdo con los criterios de la compañía suministradora y con los condicionantes de suministrar con las debidas condiciones de seguridad, según los preceptos reglamentarios en cuanto a variaciones y caídas de tensión se refiere.
2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.
3. En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres establecidas, con las condiciones establecidas en la ITC 06 DEL R.E. B. T. R.D. 842/2002
4. Los proyectos de las nuevas subestaciones eléctricas que se proyecten, así como de las nuevas líneas eléctricas, están incluidos en los Anexos I y II de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y los Reglamentos que lo desarrollan, por lo que estarán sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
5. Las tensiones nominales usualmente utilizadas en las distribuciones de corriente alterna serán:

230 V entre fases para las redes trifásicas de tres conductores.

230V entre fase y neutro, y 400 V entre fases para las redes trifásicas de 4 conductores.

La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la INSTRUCCIÓN ITC 10.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KV. , la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para Instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

Artículo 65. Alumbrado

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Vías principales	30 lux, con uniformidad superior a 0,40
Vías secundarias e Industriales	15 Lux con uniformidad superior a 0,30
Plazas, paseos y calles peatonales	10 Lux con uniformidad superior a 0,25

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Real Decreto 842/2002 del 2 de agosto, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la Instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

En las alineaciones los puntos de luz alternarán con los árboles, o bien se fijarán en las fachadas de los edificios.

En calles con soportales el alumbrado se fijará en el techo de éste, no pudiendo situarse en los arcos o pórticos del soportal que definan su fachada.

Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

9. Los báculos se preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio, y solo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta.

El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminaria exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, y para los grapados sobre fachadas los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso

Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso

Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Se evitará el uso de luminarias cuya emisión de luz sobrepase la zona de actuación especialmente a cielo abierto y en direcciones cercanas al horizonte.

Se deberá efectuar un uso racional de los proyectores, para ello

1.1. Se instalarán preferentemente de arriba hacia abajo. Su óptica deberá adecuarse al tamaño del objeto a iluminar y situación de éste respecto al objeto. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación.

1.2. Para su estudio o evaluación se presentarán planos de planta y sección del objeto y situación de los proyectores, con su orientación, junto con los datos fotométricos del proyector (haz vertical y horizontal) con los croquis, en su caso, de los accesorios, que permitan determinar claramente que se evita la emisión de luz fuera del ámbito a iluminar.

1.3. Se considera generalmente aceptable cuando más del 80% del flujo luminoso saliente del proyector incide en el objeto a iluminar, limitando en cualquier caso emisiones cercanas al horizonte.

1.4. Cuando se ilumine de abajo hacia arriba, el apuntamiento no deberá superar los 2/3 de la altura del paramento vertical. Si el proyector estuviera muy cerca de la pared será necesario utilizar proyectores con un haz vertical muy concentrado (o usar accesorios si la óptica no es adecuada)

1.5. Cuando las edificaciones o áreas a iluminar se encuentren en un entono cerrado podrá utilizarse para su iluminación ornamental, luminarias con lámpara vertical (ovoides). Aquellas luminarias que no tengan total o parcialmente obstáculos a su flujo luminoso se les deberán incorporar algún accesorio que evite la emisión de luz en todas direcciones.

Artículo 66. Areas Ajardinadas y parques

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.
2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

2.1. Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del diez por ciento (10%)

2.2. La iluminación media de los paseos será Igual o superior a 7 lux en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). la iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux

2.3. En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm, en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. En general, se procurará que en el diseño se utilicen materiales blandos (tipo albero o arena), evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

Artículo 67. Red de telecomunicaciones.

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica, según las características del área ordenada.
2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos.
3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características extremas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

SECCIÓN 1º DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 68. Definición

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las normas particulares de la zona en que se localice.

Artículo 69. Clases de condiciones.

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en las secciones 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

Condiciones de volumen.

Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.

Condiciones de estética.

A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en las secciones 2, 3, y 4, se definen en los artículos siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

Las parcelas

La posición de la edificación.

La ocupación de la parcela.

El aprovechamiento de las parcelas.

DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

Artículo 70. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento

Artículo 71. Superficie de parcela

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

Artículo 72. Parcela mínima

1. Es la establecida en este PGOU o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie

marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas Inadecuadas.

De acuerdo con el articulo 67 de la LOUA Ley 7/2.002, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 73. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

1. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 74. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquella en la que se sitúa el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos

Artículo 75. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
   1.1. Los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso público y los viales con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
   1.2. Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y las zonas verdes o espacios libres públicos

Artículo 76. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 77. Solar

1. Tendrán condición de solar, las parcelas urbanas que cumplan, además de lo establecido en el art.148 de la LOUA :

   1.1. Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

   1.2. Condiciones de urbanización:

      1.2.1. Estar emplazada con frente a una vía 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.

      1.2.2. Que aún careciendo de todos o de alguno 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 R.G.U., hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

   1.3. Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

   1.4. Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable debe satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

      1.4.1. Superficie: que deberá ser Igual o superior a la fijada como mínima e Inferior a la que se señalase como máxima.

      1.4.2. Linderos: que han de tener una longitud Igual o superior a la fijada como mínima.

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

DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

Artículo 78. Referencias de la edificación

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

1. Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela

Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o Interior.

Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 79. Posición de la edificación respecto a la alineación

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

   1.1. En línea, cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

1.2. Fuera de cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los 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 80. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 81. Tipologías edificatorias.

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:
   1.1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela. sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
   1.2. Edificación entre medianeras (y/o manzanas cerradas), la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
   1.3. Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.
   1.4. Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

Artículo 82. Superficie ocupable

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del PGOU y en las Ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
   2.1. Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
   2.2. Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 83. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formando por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente Igual o interior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en este PGOU, o por el planeamiento que desarrolle a las mismas.

Artículo 84. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela bruta.
2. 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 menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 85. Superficie libre de parcela.

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

Artículo 86. Fondo edificable.

1. Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente 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.

DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 87. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras Instalaciones generales del edificio.
3. En plantas de sótano y semisótano quedan excluidas del cómputo las dependencias auxiliares al uso principal, al que se destine la edificación, siempre que no supere el 10 % de la superficie total construida, o de la edificabilidad total.

Artículo 88. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 89. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.
2. Se excluirá. en el cómputo total. la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados,

así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea Inferior a uno con noventa (1.90) metros.

Artículo 90. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
   2.1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela
   2.2. El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 91. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
   2.1. 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 ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria
   2.2. 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 o, en su caso, la superficie de la zona. polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. 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 y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este él valor que sea de aplicación

SECCIÓN 2º CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 92. Aplicación

1. Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración.

Artículo 93. Sólido capaz

1. Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 94. Altura de la edificación

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 95. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

   1.1. Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

   1.2. Altura de coronación es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

   1.3. Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la altura de cornisa en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalen a continuación, en función del número de plantas permitido.

NUMERO DE PLANTAS	DISTANCIA VERTICAL (En metros)	
	Máxima	Mínima
B	3.80	3.50
B+1	7.50	6.35
B+1+C	10	7.45
B+2	9,6	9.20
B+3	12,5	10.30

En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirán diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

En los solares de esquina se podrá volver la altura mayor un máximo de una vez y media en ancho de la calle más estrecha, extendiéndose al resto en caso de ser éste menor de 4 m. Sin embargo, si por estar una calle o ambas en pendiente y al aplicar la normativa de alturas en el fondo edificable por una calle resultara una planta adicional en la otra, ésta quedará retranqueada en todo caso por debajo del plano de 45 º trazado desde la altura máxima en la calle inferior, salvando no obstante la posibilidad de volver la altura en la esquina, según lo anterior.

Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías, sin superar en ningún caso el fondo máximo edificable establecido para cada calle. En caso de que por aplicación de lo anterior resulte un fondo edificable inferior al ochenta por ciento (80%) en la calle de mayor altura, se podrá ocupar el total del solar, siempre que las plantas resultantes de más sobre la altura máxima permitida en la calle de menor altura, queden retranqueadas bajo un plano de 45 º trazado desde la altura máxima en la calle inferior.

Cuando la edificación se sitúe en solar de gran desnivel transversal esto es, que posea una diferencia de nivel entre los centros de su fachada y su fondo superior al 15% y su fondo de a un espacio libre de edificación, el volumen edificable se dispondrá de acuerdo a la siguiente regla: A partir de un fondo edificable de 10 mts, el volumen se escalonará por debajo de un plano que apoyado en la altura máxima de cornisa se extienda paralelo a la pendiente natural del terreno, hasta completar el fondo máximo edificable permitido.

El sótano, caso de emerger de la rasante, no sobrepasará 1,00 m, medido desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de techo del mismo.

La cámara se considera como una planta de piso más y tendrá una altura máxima medida desde la cara superior del último forjado y la cornisa, no mayor de 1,80 m, siendo el grueso máximo de la cornisa de 0,60 metros.

Artículo 96. Medición de la altura en número de plantas

1. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 97. Altura máxima

1. En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Artículo 98. Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de comisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

1.1. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios, con una inclinación comprendida entre el 25 y 40%, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la comisa.

1.2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa y situándolos siempre en segunda crujía.

1.3. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación y las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

1.4. Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta metros (1.40 m) sobre la altura de comisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería

1.5. Los paneles de captación de energía solar.

Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Artículo 99. Ordenanza especial de cámara bajo cubierta.

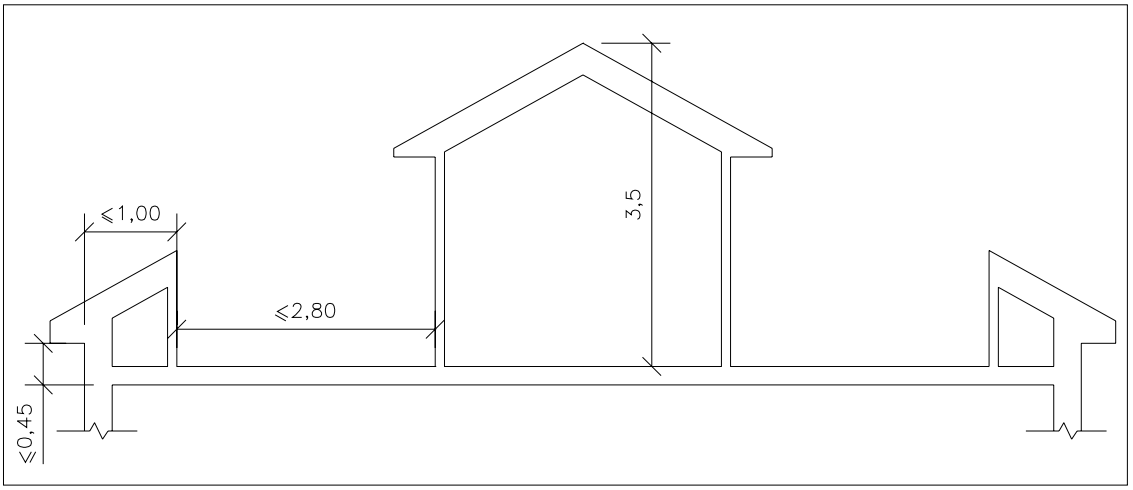
1. El uso tradicional del espacio bajo cubiertas para almacén y desahogo de la vivienda debe quedar regulado en su doble aspecto de uso y estético.

1.1. Las cámaras deberán ser anejas a las viviendas de la última planta y su superficie no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la planta inferior a dicha cámara, correspondiente a la vivienda de la que forman parte.

1.2. Altura: la altura de las cámaras será función de la pendiente de la cubierta pero estará limitada en fachada a 1.8 m, entre el último forjado de piso y la cornisa o alero que nunca tendrá un grueso superior a 0.60 m.

1.3. Los huecos de las cámaras, con antepechos macizos o barandillas ligeras, serán de proporciones alargadas horizontalmente.

1.4. Se admiten terrazas para permitir la iluminación del bajo cubierta con las características señaladas en el siguiente gráfico:



Artículo 100. Altura de piso y altura libre

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 101. Regulación de las plantas de una edificación

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. El PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

2.1. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o en más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

2.2. Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada. tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. El techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a un metro veinte(1,20 m) de la rasante media de la acera o del terreno.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinte (2,20) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

2.3. El número total de plantas bajo rasante, estará ajustado en su caso a las limitaciones establecidas en la normativa de la zona...

2.4. Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con treinta metros (1.30 m) sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación entre. medianeras y agrupada o aislada y pareada.

Cuando, en consideración al uso, sea de aplicación una normativa a nivel estatal, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja

2.5. Entreplanta: 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 o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente el uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2.50) metros.

2.6. Piso: Es la planta cuyo plano de suelo esta situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

2.7. Ático: Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

2.8. Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2.9. Cámara: Planta que cumple lo anterior y además presenta un frente a fachada con posibilidad de apertura de huecos y que no excede una distancia de (1,8) metros desde la cara superior del forjado de la planta inferior a esta a la cornisa.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante para locales en que exista actividad permanente de personas será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 102. Regulación de los entrantes en fachada

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 103. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

1.1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección

1.2. **Balconada** es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.

1.3. Se entiende por **cierres** el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

1.4. Se entienden por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

1.5. Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

1.6. **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir los cuerpos salientes que se indican a continuación según ámbitos:

2.1. En la zona del Casco Histórico serán los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además los miradores en las calles de ancho igual o superior a nueve (9) metros, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior o los recogidos en la normativa de la zona si es más restrictiva. Los cierres en planta baja sólo se permiten en la zona del Casco Histórico.

2.2. En el resto de la ciudad se admiten, con carácter general, los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además, en las calles de ancho igual o superior a nueve (9) metros, los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con el saliente máximo del siete por ciento (7%) del ancho de la calle, sin superar los ciento diez (110) centímetros, o el señalado en la normativa de zonas si es más restrictiva.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados y miradores. . . . . cien por cien (100%)

Terrazas. . . . . Cincuenta por cien (50%)

Balcones y balconadas. . . . . No computan

Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

3.1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá del setenta por ciento (70%) de la longitud de cada fachada.

3.2. Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

3.3. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos veinte (320) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

SECCIÓN 3º CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACION Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 104. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en este Plan General.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 105. Calidad de las construcciones

1. 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
2. En aplicación del contenido las Normas Urbanísticas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.
3. Además de en las materias en que así se hace constar en el presente Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación, o legislación que las sustituya.

Artículo 106. Aislamiento térmico

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y 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 y en concreto el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 107. Aislamiento acústico

1. En relación con el *aislamiento acústico,* será de aplicación lo establecido en el Capítulo II. Limites mínimos de aislamiento acústico (artículo 28 y 29) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (BOJA 243/2003, de 18 de diciembre).
2. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación y la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 o la que en cada momento esté en vigor.

Artículo 108. Barreras antihumedad

1. Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados, y en todo caso se cumplirán las especificaciones del C T E .

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Artículo 109. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
   2.1. Dar sobre una vía o espacio libre público.
   2.2. Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 110. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables
2. En plantas de semisótano sólo se autorizarán la instalación de piezas habitables si no están adscritos a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, cumplan todas las condiciones de calidad e higiene y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad, y demás requisitos del CTE.
3. En planta semisótano se prohíbe la actividad industrial de riesgo alto, así como las de riesgo medio con superficie útil total igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

Artículo 111. Condiciones de iluminación

1. Sin perjuicio de las condiciones especificas que se imponen en las normas de cada uso, para la definición de la calidad de las instalaciones de iluminación interior se considerarán los valores establecidos en la siguiente normativa:
   1.1. UNE-EN 12464-1:2003. iluminación. Iluminación de los lugares de trabajo. Parte I : lugares de trabajo en interiores
   1.2. Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, que adopta la norma EN 12 .464 . y ha sido elaborada en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 39/1997 de 17 de enero y en la disposición final primera del Real Decreto 486/ 1997 de 14 de abril, que desarrollan la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
   1.3. Norma UNE EN 12193: Iluminación. Alumbrado de instalaciones deportivas.

2. En general se cumplirá lo establecido en el Documento Básico HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación del Código Técnico de la Edificación..

Artículo 112. Condiciones de ventilación.

1. Para las condiciones de ventilación se cumplirá lo establecido en la sección HS3 Calidad del aire interior del Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 113. Patios de luces

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrarío, se denominará patio cerrado.
3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada, podrá admitirse que el acceso al patio se efectúe sólo desde una de las viviendas.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura publica inscrita en el Registro de la Propiedad, esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Artículo 114. Dimensiones de los patios de luces abiertos

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, cumplirá lo establecido en el Código Técnico Documento Básico de Salubridad HS 3 CALIDAD DEL AIRE INTERIOR .Siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma se cumplirá:

F mayor e igual que tres (3) metros $F \geq 3$ cuando P esté comprendido entre 1,5 y 3 metros $1,5 \leq P \leq 3$.

F igual o mayor que P cuando $P \geq 3$

2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.
3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Artículo 115. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 4,00 metros
Cocina, piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	1:5 H y 4,00 metros

La forma de los patios será tal que permita el cumplimiento de las determinaciones del Código Técnico y será tal que en su planta pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que delimitan y no menor de 4,00 metros..

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 112.

Artículo 116. Cubrición de patios

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.
2. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 117. Dotación de agua

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.
2. No se podrán otorgar licencias para 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, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.
3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán lo establecido en el Documento Básico HS 4 Salubridad Suministro de agua del Código Técnico de la Edificación, la N.T.E IFA/1975 "Instalaciones de fontanería Abastecimiento" y además cumplirán el Decreto de la Junta de Andalucía 120/1991.
4. 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

Artículo 118. Red de saneamiento

1. Las instalaciones de saneamiento cumplirán las determinaciones del Documento Básico HS 5 Salubridad Evacuación de aguas del Código Técnico de la Edificación y Normativa que lo desarrolla
2. Los colectores del edificio deben desaguar, preferentemente por gravedad, en el pozo o arqueta general que constituye el punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida.
3. Cuando no exista red de alcantarillado público, deben utilizarse sistemas individualizados separados, uno de evacuación de aguas residuales dotado de una estación depuradora particular y otro de evacuación de aguas pluviales al terreno. En el primer caso el vertido de aguas residuales debe hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de afluente:

3.1. Para los afluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición así como filtro biológico.

3.2. Para los afluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

4. Los residuos agresivos industriales requieren un tratamiento previo al vertido a la red de alcantarillado o sistema de depuración.

5. Los residuos procedentes de cualquier actividad profesional ejercida en el interior de las viviendas distintos a los domésticos, requieren un tratamiento previo mediante dispositivos tales como depósitos de decantación, separadores o depósitos de neutralización.

6. Cuando exista una única red de alcantarillado público debe disponerse un sistema mixto o un sistema separativo con una conexión final de las aguas pluviales y las residuales, antes de su salida a la red exterior. La conexión de la red de pluviales y la de residuales debe hacerse con interposición de un cierre hidráulico que impida la transmisión de gases de una a otra y su salida por los puntos de captación tales como calderetas, rejillas o sumideros. Dicho cierre puede estar incorporado a los puntos de captación de las aguas o ser un sifón final en la propia conexión.

7. Cuando existan dos redes de alcantarillado público, una de aguas pluviales y otra d aguas residuales debe disponerse un sistema separativo y cada red de canalizaciones debe conectarse de forma independiente con la exterior correspondiente.

Artículo 119. Dotación de energía eléctrica

1. .Las instalaciones de electricidad han de cumplir lo establecido en el Documento Básico HE Ahorro de Energía, HE1 Limitación de la demanda energética , HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas, HE3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación , HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria y HE 5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia

En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 120. Evacuación de humos

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

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

3. 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.

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

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 121. Condiciones de ventilación

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico HS Salubridad, HS 3 Calidad del aire interior del Código Técnico de la Edificación. Esta sección se aplica, en los edificios de viviendas, al interior de las mismas, los almacenes de residuos, los trasteros, los aparcamientos y garajes; y, en los edificios de cualquier otro uso, a los aparcamientos y los garajes. Se considera que forman parte de los aparcamientos y garajes las zonas de circulación de los vehículos.

Para los locales de otros tipos la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe verificarse mediante un tratamiento específico adoptando criterios análogos a los que caracterizan las condiciones establecidas en el documento HS 3 .

Artículo 122. Evacuación de residuos sólidos

1. Será de aplicación el Documento Básico HS Salubridad sección HS 2 Recogida y evacuación de residuos del Código Técnico de la Edificación
2. La gestión de los residuos sólidos no peligrosos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratarán de la forma prevista en la *Ley 10/1998, de 18 de abril,* de Residuos y el Reglamento de Residuos (*Decreto 283/1995, de 21 de noviembre*,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final
3. Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la *Ley 10/1998, de 21 abril, de Residuos.*
4. Se recomienda que el Ayuntamiento proceda a implantar un sistema separativo para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos mediante la implantación de contenedores y papeleras de papel, vidrio y envases.
5. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado de basuras y residuos fuera de instalaciones concebidas para tal fin debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.
6. Queda prohibido el vertido de escombros e inertes de forma incontrolada, quedando regulado por lo dispuesto en el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos y urbanos de la provincia de Jaén, desde su entrada en vigor.
7. Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.
8. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.
9. Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida se seguirá lo establecido en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Embalaje y en el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la misma, aprobado por R.D. 782/1998, de 30 de abril.

Artículo 123. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire

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

2. 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.
3. 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 provisión 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.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación cm aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.
5. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, y en particular el Real Decreto 1618/1980.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 124. Instalaciones de telefonía, radio y televisión

Será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 401/ 2003 de 4 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Artículo 125. Servicios Postales.

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

Artículo 126. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. Todas estas condiciones se cumplirán sin perjuicio de las especificaciones incluidas en el decreto de accesibilidad.

Todos los ascensores 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 de la entrada del edificio.

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

En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias

CONDICIONES DE EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 127. Generalidades.

1. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimático o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.
2. Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

Artículo 128. Condiciones relativas a los materiales.

1. La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento-adecuación de los edificios y en su gasto energético. También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción, de cara a potenciar la utilización de materiales reciclados.
2. De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.
3. Por todo ello, se favorecerá la utilización de:

Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).

Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.

Materiales locales.

Maderas con certificado forestal o productos con etiqueta ecológica.

Y no se utilizarán:

Compuestos de CFC, CHCL.

Productos clorados.

Componentes tóxicos.

Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.

Compuestos de amianto.

Artículo 129. Dotación de agua.

1. En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismo de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.
2. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los nuevos como en los ya existentes.
3. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

Artículo 130. Dotación de energía eléctrica.

1. En aquellos edificios o instalaciones, en que sea posible, se procurará la dotación de energía eléctrica mediante el empleo de paneles solares fotovoltaicos de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales de fácil integración.

Artículo 131. Instalaciones de calefacción.

1. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la energía solar).

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 132. Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso son las establecidas en el Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación..
2. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de 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.
3. 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.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
5. En el caso de que existiera una peligrosidad manifiesta derivada de las características de las instalaciones o actividades desarrolladas en ellas, el Ayuntamiento deberá valorar la oportunidad de establecer un Plan de Emergencia, contando para ello con el asesoramiento del Servicio de Bomberos y Protección Civil.

Artículo 133. Protección contra el rayo.

1. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico SU Seguridad de Utilización SU8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

Artículo 134. Protección frente al riesgo de caidas .

Será de aplicación lo establecido en el Documento Básico SU Seguridad

Artículo 135. Puesta a tierra.

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

Artículo 136. Accesos a las edificaciones.

1. 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, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. 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.

2. 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 137. Señalización de edificios

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible 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.
2. En los edificios de acceso 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 peldañeado en escalera 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.
3. 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 así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 138. Puerta de acceso

1. 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.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de evacuación.

Artículo 139. Circulación interior

1. 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 y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:
   1.1. Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
   1.2. 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 cuatros (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
   1.3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 140. Escaleras

1. Cumplirán las condiciones generales establecidas en el Documento Básico SU 1 Seguridad frente al riesgo de caídas del documento Seguridad de Utilización del Código Técnico de la edificación.

2. La anchura útil de las escaleras se determinará conforme a las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del Documento Básico de Seguridad.contra incendios y será como mínimo la establecida en la tabla 4.1 del Documento SU 1 Seguridad frente al riesgo de caídas del D B Seguridad de Utilización.

Artículo 141. Rampas

1. Cumplirán las condiciones generales establecidas en el Documento Básico SU 1 Seguridad frente al riesgo de caídas del documento Seguridad de Utilización del Código Técnico de la edificación.

Artículo 142. Supresión de barreras arquitectónicas

1. En toda situación urbanística y de edificación se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas para la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte; decreto 72/1992 de 5 de mayo.
2. También será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, BOE nº 122 de 23/V/89. y el Documento Básico SU Seguridad de Utilización del Código Técnico de la edificación

CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 143. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas Urbanísticas 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.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes y edificios singulares objeto de rehabilitación que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones

Artículo 144. Soluciones para la dotación de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
   1.1. En un espacio libre de edificación.
   1.2. En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Artículo 145. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano o con pendiente no superior al tres por ciento (3%) con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 146. Accesos a los garajes

1. Los garajes -aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo como mínimo y con una pendiente máxima del seis por ciento (6%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable. En los garajes individuales, el acceso podrá reducirse a dos con veinte (2,20) metros de ancho por (4) metros de largo.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
   2.1. A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo filo de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
   2.2. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
   2.3. Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
4. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
5. Los garajes situados bajo rasante deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
6. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a seis metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas de tres con cincuenta (3.50) metros.

7. La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.
8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
9. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del Documento básico de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 147. Altura libre de piso

1. La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de las instalaciones del edificio lo justifiquen.

Artículo 148. Condiciones constructivas

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el Documento Básico de Seguridad contra incendios del Código Técnico de la Edificación ..

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

Artículo 149. Aparcamiento en los espacios libres privados

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.
2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
3. Los garajes–aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

SECCIÓN 4º CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 150. Definición

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 151. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación 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. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

Artículo 152. Salvaguarda de la estética urbana

1. 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, por lo que cualquier actuación que pudiera afectara la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o nocivo para la imagen de la ciudad.
3. 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. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar no en imitar, sistemas de cubiertas, comisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición material, 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 de Impacto sobre el medio en que se localicen con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:
   4.1. Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, Itinerarios peatonales).
   4.2. Justificación de los criterios para 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.
5. Se deberán establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a posibles efectos sobre otras variables ambientales, como por ejemplo el no ajardinamiento con especies de flora o fauna invasoras, etc.

Artículo 153. Cubiertas

1. No se empleará en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

Artículo 154. Fachadas

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capitulo del Plan General.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

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

No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, azulejos, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas.

Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en comisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

Artículo 155. Medianerías

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, Independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Artículo 156. Modificación de las fachadas

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 157. Instalaciones en fachadas

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

Artículo 158. Cornisas y aleros

1. El saliente máximo de comisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

Artículo 159. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
   1.1. Cuando estén Incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
   1.2. 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.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

Artículo 160. Portadas, escaparates y elementos decorativos

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) metros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 161. Toldos

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas.

Artículo 162. Rótulos publicitarios en fachadas

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros 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) metros del anuncio.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
   2.1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
   2.2. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.
   2.3. Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros 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.
   2.4. En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada. con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, y siempre que estén ejecutados con letra suelta. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
3. Los anuncios normales el plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

3.1. En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima Igual a su espesor.

3.2. En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3.3. En edificios exclusivos con uso productivo podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Artículo 163. Cerramientos de solares y terrenos

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

Artículo 164. Cerramientos en edificación abierta o aislada

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
   1.1. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
   1.2. Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
   1.3. Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte, (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
   4.1. Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada
   4.2. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 165. Cerramientos provisionales en locales comerciales

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.
2. Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutado aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 166. Tratamiento de los espacios libres

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.
2. En caso de requerirse el traslado de algún pie arbóreo, se procurará que sea replantado en las cercanías al lugar de ubicación o bien en alguna zona verde del núcleo urbano. El trasplante se realizará por personal cualificado para lograr la posterior supervivencia de las especies.
3. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. En caso de requerirse la eliminación de algún pie arbóreo, la primera opción será el traslado, procurando que sea replantado en las cercanías al lugar de ubicación o bien en alguna zona verde del núcleo urbano. El trasplante se realizará por personal cualificado y aplicando las técnicas adecuadas para lograr la posterior supervivencia de las especies. Solamente en casos de causa de fuerza mayor y debidamente justificados se permitirá la tala de algún ejemplar, el cual deberá ser restituido por tres ejemplares de igual o similar especie de semejante porte y edad
5. 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 que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura máxima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de habitabilidad o licencia de apertura.

SECCIÓN 5º CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 167. Condiciones de compatibilidad

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en este Plan en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:
    1.1. 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 Incendio o explosión.

1.2. En el perímetro de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con Usos Residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

2.1. No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíficos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

2.2. En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

2.3. No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las Instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

2.4. La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

2.5. La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A), equivalente a la duplicación del nivel del ruido.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 168. Limitaciones por fuego y explosión

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos Industriales cumplirán el Documento Básico Seguridad Contra incendios SI del Código Técnico de la edificación.

4. En el caso de que existiera una peligrosidad manifiesta derivada de las características de las instalaciones o actividades desarrolladas en ellas, el Ayuntamiento deberá valorar la oportunidad de establecer un Plan de Emergencia, contando para ello con el asesoramiento del Servicio de Bomberos y Protección Civil.

5. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

Artículo 169. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas

1. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar. radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

2. Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Artículo 170. Limitaciones por ruido y vibraciones

1. Será de aplicación en todo caso lo establecido en la SECCIÓN 6ª. CONDICIONES AMBIENTALES. ÁREAS DE CALIDAD ACÚSTICA., del presente título y capítulo de este documento de Ordenanzas.

Artículo 171. Limitaciones por contaminación luminica y deslumbramientos

1. Para evitar la contaminación lumínica se recomienda que con carácter general no se permita:

a.- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales

b.- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno

c.- Para la minimización de la contaminación lumínica derivada del alumbrado se estará a las determinaciones contenidas en el artículo 61 de las Ordenanzas Reguladores, una vez, se hayan incorporado las medidas correctoras que esta Declaración Previa dicta a este respecto

2. Para evitar los deslumbramientos se procurará que en los límites de la línea del solar o parcela. perteneciente a viviendas inmediatas, 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 u otros.

Artículo 172. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al Ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II y demás normativa de aplicación.

Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Artículo 173. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Todas las actividades e industrias que se establezcan en el término municipal deberán cumplir con los mínimos vertidos admitidos al alcantarillado que a continuación se exponen:

Temperatura	20 grados C
pH	5,5-9,5
Sólidos en suspensión	300 mg/l
Materias sedimentables	2 ml/l
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO	5 (mg/l) 300 mg/l
DQO	500 mg/l
Color	Inapreciable en disolución 1/40
Aluminio	2 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	10 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo III	4 mg/l
Cromo IV	0,5 mg/l
Hierro	10 mg/l
Manganeso	10 mg/l
Níquel	10 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Plomo	0,5 mg/l
Selenio	0,1 mg/l
Estaño	10 mg/l
Cobre	10 mg/l
Cinc	20 mg/l
Cianuros	1 mg/l
Cloruros	2000 mg/l
Sulfuros	2 mg/l
Sulfitos	2 mg/l
Sulfatos	2000 mg/l
Fluoruros	12mg/l
Fósforo total	20 mg/l
Amoniaco	50 mg/l
Nitrógeno nítrico	20 mg/l
Aceites y grasas	40 mg/l
Fenoles	1 mg/l
Aldehidos	2 mg/l

Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,05 mg/l

Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites anteriormente fijados.

Aquella actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante deberá efectuar el tratamiento de dicho vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento y ha de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

Las balsas de alpechín o alperujo deben ser localizadas en lugares con la capacidad de acogida pertinente para dicha actividad y deben encontrarse en buen estado, garantizándose la comunicación entre balsas y demás operaciones para el correcto funcionamiento del lagunado. Se recomienda la plantación de arbolado perimetral.

Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura.

Artículo 174. Limitaciones por impacto ambiental en recursos hidrológicos.

1. En toda la superficie del suelo urbanizable o en los proyectos que necesariamente se hayan de implantar en Suelo No Urbanizable, se tendrá especial cuidado en la no interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional.
2. Los Planes Parciales y los Proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.
3. Cuando el suelo urbanizable limite sea atravesado por canales de riego o cursos de agua, ya sean permanentes o temporales, éstos deberán representarse cartográficamente en la ordenación del sector. El proyecto de urbanización deberá ser informado por el Organismo de Cuenca, cuyo pronunciamiento tendrá carácter vinculante.
4. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:
   4.1. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
   4.2. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
   4.3. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
   4.4. Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Artículo 175. Avenidas e inundaciones.

1. Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 14 del *Decreto 189/2002, de 2 de julio*, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces que establece que "*Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de*

uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, texto refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

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

1.2. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

1.3. Asimismo en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otros que constituyan un obstáculo significativo al flujo de agua. A tal efecto se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

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

2. Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá ubicarse fuera de zona inundable para periodos de retorno de 500 años.

3. Cualquier actuación en suelo no urbanizable, si se ubica a menos de 100 metros de cauce público, deberá ser autorizada expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir debiendo justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de 500 años.

Artículo 176. Limitaciones por impacto en la flora y fauna.

1. Se tendrá en cuenta la *Ley 8/2003, de 28 de octubre,* de la flora y la fauna silvestres.

2. Para la protección de rodales, setos y elementos forestales en los terrenos entre núcleos, en las figuras de planeamiento de desarrollo, se tomarán las medidas oportunas de integración de dichos enclaves en los sistemas locales.

3. Con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre.

4. Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso.

5. Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.

6. Las actividades de ocio, deporte y turismo activo, así como las de carácter tradicional que se desenvuelvan en el medio natural, deberán respetar sus valores medioambientales, especialmente las especies silvestres y sus hábitats, así como las condiciones del paisaje.

7. En las obras de restauración de edificios históricos deberá tenerse en cuenta la existencia de especies protegidas en los mismos, especialmente el **cernícalo primilla** (*Falco maumanni*), debiendo comunicarse a la Delegación Provincial de Medio Ambiente las obras a realizar en

los mismos. Igualmente deberá procederse en las obras que se acometan sobre otras construcciones que alberguen colonias de esta especie.

Artículo 177. Limitaciones por impacto en suelo.

1. Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.
2. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m^2 o a un volumen superior a 5.000 m^3 deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Artículo 178. Limitaciones por potencia eléctrica.

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situación que se reflejan en el artículo siguiente.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las maquinas expresadas en Kilovatios. No se evaluará como potencia la de las maquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el numero de estas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de “naves nido” coexistan diversas actividades, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites establecidos para el uso de industria que corresponda según la clasificación de estas normas.

SECCIÓN 6º CONDICIONES AMBIENTALES. ÁREAS DE CALIDAD ACÚSTICA.

Artículo 179. Definición.

1. Las áreas de **sensibilidad acústica** serán aquellas superficies o ámbitos territoriales donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea. Dichas áreas serán determinadas por el Ayuntamiento, en atención al uso predominante del suelo.

Artículo 180. Límites de niveles sonoros.

1. Los límites de niveles sonoros aplicables en las áreas de sensibilidad acústica, son los señalados en la siguiente tabla, según determina el Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (Decreto 326/2003 de 25 de noviembre):

NIVELES LÍMITE DE INMISIÓN DE RUIDO EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.		
	Niveles Límites (dBA)	
Área de sensibilidad acústica	Día (7-23)	Noche (23-7)
	Nivel sonoro medio diurno (L^eq d)	Nivel sonoro medio diurno (L^eq n)
Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Tipo II (Área de Silencio)	55	45
Tipo III (Área de Silencio)	65	55
Tipo IV (Área de Silencio)	70	60
Tipo V (Área de Silencio)	75	65

Artículo 181. Revisión de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica.

1. El Ayuntamiento estará obligado a la elaboración de las correspondientes Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones, en virtud del art. 39.4 de la *Ley 7/94*, de Protección Ambiental. Se aplicará el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica aprobado por Orden de 26 de julio de 2005 (BOJA 158 de 16 de agosto de 2005), en el plazo de dos (2) años.
2. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de cada una de estas áreas, así como revisar y actualizar las mismas como mínimo en los siguientes plazos y circunstancias:
   2.1. En los seis (6) meses posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General o de su revisión.
   2.2. En los tres (3) meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de usos del suelo.

Artículo 182. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

Las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología, según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

TIPO I: ÁREA DE SILENCIO. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Uso sanitario.

Uso docente

Uso cultural.

Espacios naturales protegidos, salvo las zonas urbanas.

TIPO II: ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Uso residencial.

Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos.

TIPO III: ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Uso de hospedaje.

Uso de oficinas o servicios.

Uso comercial.

Uso deportivo.

Uso recreativo.

TIPO IV: ÁREA RUIDOSA. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

Uso industrial.

Zona portuaria.

Servicios públicos no comprendidos en los tipos anteriores.

TIPO V: ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras a favor de infraestructuras de transporte, autovías, autopistas, rondas de circunvalación, ejes ferroviarios, aeropuertos y áreas de al aire libre.

A efectos de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, las zonas que se encuadren en cada uno de los tipos señalados en el apartado anterior lo serán sin que ello excluya la posible presencia de otros usos del suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

Artículo 183. Condiciones de ordenación.

1. De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas en los edificios, el presente Plan General estima procedente la consideración de las siguientes directrices en cuanto a la ordenación de volúmenes:
2. Los volúmenes de la edificación se distribuirán, siempre que sea posible, de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas, o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.
3. La orientación preferente de los edificios será aquella en la que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 1º DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 184. Definición

1. Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

Artículo 185. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos

municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal este acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General, deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Titulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Artículo 186. Clases de usos

1. A efectos de estas Normas, y de las que, en desarrollo del presente Plan General, se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:
   1.1. Por la amplitud de su función:
      - Usos globales.
      - Usos pormenorizados.
   1.2. Por su adecuación:
      - Usos característicos.
      - Usos compatibles.
      - Usos prohibidos.
   1.3. Por su relación con el Plan:
      - Usos existentes.
      - Usos propuestos.
   1.4. Por el tipo de propiedad:
      - Usos públicos.
      - Usos colectivos.
      - Usos privados.

Artículo 187. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado. En concreto, los usos globales considerados son los siguientes:
      - Residencial
      - Industrial
      - Terciario
      - Dotacional: Equipamiento y servicios públicos
      - Espacios libres públicos
      - Infraestructura, transportes y comunicaciones

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Industrial	Talleres domésticos Industria Nave- almacén Nave- cochera
Terciario	Hospedaje Comercio Oficinas Recreativo y Salas de Reuniones.
Dotacional: Equipamientos y Servicios públicos	Sociocultural Educativo Sanitario-asistencial Deportivo Religioso Público - administrativo Servicios urbanos Servicios Infraestructurales
Espacios libres públicos	Parque urbano Área ajardinada Área de juego Áreas públicas
Infraestructura, Transporte y comunicaciones	Elementos de redes de servicio Unidades de servicio Red viaria Red ferroviaria Aparcamientos públicos y Estaciones de Servicio

Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Artículo 188. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de Implantación mayoritaria en el área territorial que se considera

Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin

perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no Implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico y siempre cumpliendo las condiciones particulares que determinen las ordenanzas específicas de la zona.

Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden la normativa de este Plan General y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

Artículo 189. Usos existentes y propuestos

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.
2. Usos propuestos: Son los usos que las normas urbanísticas asignan a los distintos ámbitos del término Municipal.

Artículo 190. Usos públicos, colectivos y privados

1. Usos públicos: Son los usos que, a efectos de ese Plan General y de las contenidas en los Planes que lo desarrollen, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro titulo de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

Usos colectivos. Son aquellos de propiedades privadas pero destinadas el uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

> El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de Interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia. para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del Interés general del mantenimiento de la actividad.

Usos privados: Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

SECCIÓN 2º USO RESIDENCIAL

Artículo 191. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
   - 2.1. Vivienda: Es la construcción, casa o habitación que se destina al alojamiento, asiento o residencia algo continuada de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
     - 2.1.1. Vivienda en edificación unifamiliar es la que consta de jardín o patio privado, en

tipología de edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

2.1.2. Vivienda en edificación colectiva: es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

2.2. Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo 192. Vivienda y apartamento

1. Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

Artículo 193. Condiciones de compatibilidad

1. En cuanto a las condiciones de compatibilidad, en aquellas zonas con uso global residencial y aquellas otras que puedan considerarse, debe quedar expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

   1.1. Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

   1.2. Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 7 (segundo supuesto), 9 (condicionado a las molestias por ruidos), 10 (condicionado a las molestias por ruidos), 24, 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32, 33 y 34 del Anexo 3º de la citada Ley.

   1.3. Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

   2.1. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones

   2.2. Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos

   2.3. Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 194. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados excluyendo terrazas, balcones, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados computada según se indica en el apartado anterior.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes

condiciones:

3.1. Estancia: Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

3.2. Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

3.3. Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

3.4. Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

3.5. Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

3.6. Dormitorio doble: Tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

3.7. Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros

3.8. Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. 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 . Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

3.9. Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

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

3.11. Vestíbulo: En caso de existir, tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) centímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 195. Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante, en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a vivienda unifamiliar, siempre que cumplan las condiciones de calidad e higiene establecidas por el Plan General.
2. Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en este Plan. Además, deberá cumplirse alguna de las siguientes condiciones:

   2.1. Dos de las piezas habitables tengan huecos que den a espacios públicos.

   2.2. Una de las piezas habitables tenga al menos un hueco sobre espacio público y presente una longitud de fachada de como mínimo cuatro (4) metros, medida paralelamente a la alineación exterior, es decir, descontando los tramos de fachada perpendiculares a la alineación exterior que puedan existir al disponer entrantes o patios abiertos a fachada.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.
4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

Artículo 196. Altura de techos

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en vivienda de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura mínima podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros. En las restantes habitaciones podrá admitirse también esa altura siempre que en cada habitación constituya menos de un diez por ciento (10%) de la superficie total. Las cámaras y construcciones bajo cubierta constituyen una excepción a lo establecido anteriormente, ya que su altura viene determinada por la pendiente de la propia cubierta.

En el caso de las construcciones bajo cubierta, computará como superficie útil sólo la que tenga una altura libre mínima de ciento noventa (190) centímetros.

Artículo 197. Accesibilidad a las viviendas

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
2. En edificio de vivienda colectiva el portal, cuando exista, tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros por doscientos (200) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).
5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.
6. En todo caso será de aplicación lo establecido en los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación.

Artículo 198. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo o setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 199. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.
2. Todas las piezas habitables destinadas a descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.
3. Cada una de las piezas habitables dispondrá dé una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.
5. En todo caso será de aplicación lo establecido en los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación.

Artículo 200. Dotación de agua

1. Toda vivienda tendrá una dotación mínima de trescientos (300) litros/habitante y día Se asegurará además en cocinas y cuartos de aseo un caudal por grifo de agua fría de cero con quince (0.15) litros/segundo y cero con diez (0.10) litros/segundo por grifo de agua caliente.
2. En todo caso será de aplicación lo establecido en los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación.

Artículo 201. Dotación de aparcamientos

1. En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a cinco (5) estén situados en solares, que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:
   1.1. Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
   1.2. Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
   1.3. Tener una fachada inferior a diez (10) metros.
2. Siempre que sea posible, se dotará de plazas de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 202. Condiciones de aplicación.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.
2. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro habitaciones en edificaciones de nueva planta. Sin embargo, en adaptaciones de edificios existentes y previa justificación, el Ayuntamiento podrá eximir de esta obligación.

SECCIÓN 3º USO INDUSTRIAL

Artículo 203. Definición

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados a depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes instaladores o mayoristas. Se Incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación y tratamiento de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

Artículo 204. Categorías

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos categorías:
   1.1. CATEGORIA I: Comprende los tipos de taller tradicional, con superficie de taller inferior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
      1.1.1. CATEGORIA I a) Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente al taller y, en cualquier caso, con un máximo de cien (100) metros cuadrados.
      1.1.2. CATEGORIA I b) Podrán tener almacén anexo de superficie mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente al taller y hasta el 100% de la superficie edificada.
   1.2. CATEGORIA II: Comprende las grandes superficies industriales que alcanzan dimensiones superiores a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie de nave de producción.
   1.3. CATEGORÍA III: Comprende grandes superficies industriales que alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2000) metros cuadrados de nave de producción.

Artículo 205. Situaciones

1. En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos Industriales se clasifican en:
   1.1. SITUACION A. En Planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no Industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
   1.2. SITUACION B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.
   1.3. SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje, tales como edificaciones para almacenaje de aperos y locales para cocheras de vehículos agrícolas.
   1.4. SITUACION D: En edificios situados en zonas industriales y aisladas de otras edificaciones.

Artículo 206. Condiciones de compatibilidad

1. Se considerarán compatibles con otros usos no Industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de Impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas con relación al resto de actividades no incluidas en el uso Industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

1.1. El punto o puntos en los que dichos efectos, sean mas aparente para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera 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 Incendio o explosión.

1.2. En el perímetro de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con Usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones

2.1. No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarlas tras la eliminación de su posible toxicidad.

2.2. No se utilizarán disolventes Inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles Inflamables y/o tóxicos o molestas.

2.3. En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se Instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

2.4. No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las Instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

2.5. La Instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen Vibraciones que se transmitan al exterior.

2.6. La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel del ruido.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la Introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 207. Limitaciones por vertido y saneamiento

1. Todas las actividades e industrias que se establezcan en el término municipal deberán cumplir con los mínimos vertidos admitidos al alcantarillado que determine la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Aquella actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante deberá efectuar el tratamiento de dicho vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento y ha de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

Las balsas de alpechín o alperujo deben ser localizadas en lugares con la capacidad de acogida pertinente para dicha actividad y deben encontrarse en buen estado, garantizándose la comunicación entre balsas y demás operaciones para el correcto funcionamiento del lagunado. Se recomienda la plantación de arbolado perimetral.

Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura.

Artículo 208. Dotación de aparcamientos

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (150) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie Inferior a los 150 m2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (50) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Si hubiera además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (500) m2, irá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m2 de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Siempre que sea posible, deberá dotarse de plazas de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

Artículo 209. Dimensiones de los locales

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 210. Servicios de aseo

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos, (500) metros cuadrados.
2. En cualquier caso dispondrán, corno mínimo, de un aseo con retrete y lavabo.

Artículo 211. Límites por categorías y situaciones

1. Los límites de ruido de las zonas industriales cumplirán lo establecido en la normativa correspondiente al Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

SECCIÓN 4º USO TERCIARIO

Artículo 212. Definición y clases

1. Se considera uso productivo el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal individual o colectivo, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión,

actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares las actividades productivas y asimiladas se dividen en las siguientes clases:

Hospedaje

Comercio

Oficinas

Recreativo

Servicios

USO DE HOSPEDAJE

Artículo 213. Definición

1. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 214. Condiciones de aplicación

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera y en concreto por las establecidas en el Real Decreto 110/1986 de 18 de Junio de la Consejería de Turismo, Comercio y Transporte sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en este Plan General para cada uso pormenorizado.
3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

USO DE COMERCIO

Artículo 215. Definición y clases

1. Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos categorías:

2.1. CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional, superservicio o pequeño supermercado de comercio alimentario, con superficie de venta inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y resto de comercios con superficie de venta no mayor de trescientos (300) metros cuadrados.

Podrán tener almacén anexo de superficie no mayor del cincuenta (50) por ciento de la correspondiente a ventas y, en cualquier caso, con un máximo de cien (100) metros cuadrados.

2.2. CATEGORIA II: Comprende las grandes superficies comerciales que alcanzan dimensiones superiores a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y trescientos (300) metros cuadrados en los no alimentarlos.

A los efectos del establecimiento de categorías se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarlas en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta.

Artículo 216. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para uso industrial compatible con usos residenciales.

Artículo 217. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zona de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar

Artículo 218. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 189, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de la categoría II, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos

Artículo 219. Escaleras

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura, al menos, de ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 220. Aseos

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más 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.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. 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.

Artículo 221. Altura libre de pisos

1. La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos (250) centímetros como mínimo. En las plantas que tenga su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de (270) centímetros.

Artículo 222. Iluminación y ventilación

1. La Iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por Iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.
2. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora.

Artículo 223. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.
2. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que, no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan alguna de las condiciones siguientes:
   2.1. Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
   2.2. Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   2.3. Tener una fachada inferior a diez (10) metros.
3. Siempre que sea posible, deberá dotarse de plazas de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

Artículo 224. Ordenación de la carga y descarga

1. Cuando la superficie de venta alcance los cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin, entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 225. Pasajes comerciales

1. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

USO OFICINAS

Artículo 226. Definición

1. Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se Incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

Artículo 227. Dimensiones

1. En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de profesionales de actividades liberales, artísticas y literarias.

Artículo 228. Accesos interiores

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 229. Escaleras

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso superior, o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 230. Ascensores

1. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 231. Altura libre de pisos

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos, en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 232. Dotación de aparcamiento

1. Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el publico, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente Norma, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
   1.1. Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
   1.2. Tener una superficie inferior o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   1.3. Tener una fachada inferior o igual a diez (10) metros.
2. Siempre que sea posible, deberá dotarse de plazas de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

Uso recreativo y salas de reunión

Artículo 233. Definición

1. Es aquel uso de locales destinados al público para relación. Se establecen las siguientes categorías:

- Cafés, bares, tabernas y restaurantes.
- Salas de fiestas, discotecas, pubs, bingos y salas de juegos recreativos.
- Instalaciones al aire libre.

2. Se admiten en el uso residencial con las siguientes limitaciones:
   2.1. La localización deberá prever la fácil accesibilidad rodada, así como las condiciones necesarias para su desalojo y, en todo caso, se cumplirán las condiciones que señale la legislación al respecto.
   2.2. La composición se ajustará a las ambientales existentes.
   2.3. Podrán limitarse algunos de los usos indicados cuando la ubicación haga prever algún tipo de incompatibilidad con otros usos.
   2.4. Los locales cumplirán las condiciones del uso comercial y las instalaciones la normativa del uso industrial.
   2.5. Con vivienda solo podrán ubicarse en planta baja o en primera cuando esté unida a la baja y el acceso sea independiente de la vivienda.
   2.6. Dispondrán de aseos independientes para caballeros y señoras con accesos a través de un vestíbulo.
   2.7. Cumplirán el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1982 de 27 de Agosto

SECCIÓN 5º USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 234. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.
2. A los efectos de su concreción en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
   2.1. Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Educación Infantil, Enseñanza Primaria, Secundaria y E:S:O. y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
   2.2. Sociocultural: comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.)
   2.3. Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.
   2.4. Sanitario-asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriatría.
   2.5. Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
   2.6. Público-administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares).
   2.7. Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, tanatorio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, limpieza,

etc.

2.8. Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Artículo 235. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este Plan General, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

Artículo 236. Condiciones de compatibilidad

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamiento y que tengan una superficie mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. En el caso de que en el edificio también existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su resolución de forma independiente.
3. Los usos de equipamiento y servicios públicos no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

Artículo 237. Condiciones de sustitución

1. Ninguno de los usos considerados en este Capitulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
   2.1. Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando éstos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquiera otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
   2.2. El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre, sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres públicos.
   2.3. Los Espacios Libres Públicos no podrán ser sustituidos por ningún otro uso, salvo previa modificación de las presentes Plan General.

Artículo 238. Dotación de aparcamientos.

1. Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

En aquellos casos en que pueda presuponerse una concentración de personas, se dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento de automóviles por cada quince (15) personas. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

Los equipamientos y servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberá disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de éstas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

Siempre que sea posible, deberá dotarse de plazas de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.

SECCIÓN 6º ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 239. Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
   2.1. Áreas públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
   2.2. Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a media (1/2) hectárea.
   2.3. Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m2, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
   2.4. Áreas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 240. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios Libres Públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.
2. 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 este Plan General.

Artículo 241. Condiciones generales de los espacios libres

1. En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.
2. Todos los proyectos de urbanización o equivalentes deben incluir un Anejo o Proyecto de Jardinería. Entre los criterios de selección del arbolado urbano, a la hora de seleccionar especies se debe valorar:
   - Volumen aéreo disponible.
   - Calidad del suelo.

- Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- Longevidad de la especie.
- Criterios de mantenimiento.
- Tamaño del alcorque.
- Pluviometría y/o riego. (se potenciará la economía de agua en el mantenimiento).
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área.
- Agresividad con el medio.
- Capacidad para generar alergias.
- Vulnerabilidad de las especies a plagas y enfermedades.
- Las especies arbóreas y arbustivas que se localicen dentro de los terrenos afectados por las actuaciones previstas en el planeamiento se deben conservar como parte inalterable del paisaje.

Artículo 242. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos

1. Podrá disponerse edificación sólo para uso sociocultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4 %) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de "porte-tipo" de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros.
2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal frente a la que se acondicione mediante urbanización.
3. En el diseño se utilizarán preferentemente materiales blandos (tipo albero o arena), evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
4. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.
5. En las áreas públicas se permiten además construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones espaciales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 243. Condiciones de las áreas ajardinadas

1. Las áreas verdes se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, con el mobiliario urbano adecuado, que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
2. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
3. Podrá disponerse edificación sólo para uso sociocultural con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres con cincuenta (3,50) metros de altura.
4. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.
5. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

6. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas y planos de arena drenada.

Artículo 244. Condiciones de las áreas de juego y recreo

1. Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con arboles, alcorques, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

Artículo 245. Mejora de las condiciones peatonales

1. Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación de las Plan General.

Artículo 246. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

1. Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

SECCIÓN 7º USO INFRAESTRUCTURA, TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 247. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
   2.1. 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 superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
   2.2. Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre ralles.

Artículo 248. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de este Plan General.

RED VIARIA

Artículo 249. Condiciones Generales

1. A efectos de prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como a las del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar la carretera de forma que se creen barreras acústicas entre el terreno adyacente y la carretera.

Artículo 250. Dimensiones características del viario

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración del Estado sobre la base de las Intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, para cada uno de los rangos representados en los planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, las que se reflejan a continuación:

	Distancia mínima entre alineaciones	Ancho mínimo de calzada (sin aparcamiento)	Ancho mínimo de aceras	Radio mínimo de intersecciones	Pendiente máxima	Distancia mínima entre intersecciones	Velocidad de circulación
	(m)	(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(Km/h)
RED PRINCIPAL							
Vías primarias	22	10	3	10	12	75	50
Vías secundarias	14	6	2	8	12	50	40
RED SECUNDARIA							
Vías de reparto en dos sentidos	12	6	1,5	8	15	40	30
Vías de reparto en un sentido	10	4	1,5	6	15	40	30
Vías de tráfico pesado (industriales)	14	7	2	10	4	40	30
Vias peatonales	3	-	-	-	12	-	-

Los márgenes de las carreteras cuando discurran por suelo no urbanizable se ajustarán a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de carreteras.

Artículo 251. Pavimentación

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:
   5.1. La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
   5.2. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

APARCAMIENTOS PUBLICOS

Artículo 252. Clases de estacionamientos públicos

1. A efectos de aplicación del presente Plan General, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:
   1.1. Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.
   1.2. Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

Artículo 253. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación
   - Aparcamientos en línea: doscientos veinte (220) centímetros.
   - Aparcamientos en batería: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
   - Aparcamientos en espina: cuatrocientos (400) centímetros.
2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

3. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación, de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

Artículo 254. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.
2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no-desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.
3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
4. 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.
5. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto Individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

APARCAMIENTOS PARA BICICLETAS

Artículo 255. Condiciones de los aparcamientos para bicicletas

1. Las zonas de nueva creación deberán adecuar sus accesos mediante bicicleta, con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible.
2. Con la misma finalidad, las zonas de nueva creación deberán dotar de aparcamientos para bicicletas, según se establece en las ordenanzas para la dotación de aparcamiento para cada uso.

RED FERROVIARIA

Artículo 256. Definición

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e Infraestructuras; de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías y facilitar así las relaciones del municipio con el exterior.
2. La red ferroviaria comprende:
   2.1. La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus Instalaciones complementarlas.
   2.2. La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
   2.3. La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 257. Condiciones de diseño

1. Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la regulación específica y disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en este Plan General.

2. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa especifica sobre la materia y por las que establezcan este Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 258. Condiciones de edificación

1. En la zona de viales no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización. etc.
2. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o de oficina, directamente vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario. Su edificabilidad máxima será de cero con setenta metros cuadrados por cada metro cuadrado (0.70m2/m2).
3. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios y servicios complementarios. Su edificabilidad será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado (1m2/m2), con una ocupación máxima de parcela del cincuenta por ciento. (50%)
4. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establezcan en este Plan General.

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

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 259. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1998 actualizada con la Ley 10/2003 y con el artículo 45 de la Ley 7/2002, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
   1.1. Por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados como mínimo de los servicios urbanísticos de: acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
   1.2. Estar ya consolidados en, al menos, las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
   1.3. Los que, en ejecución del presente Plan General, lleguen a ser urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. En esta clase de suelo, el Plan General distingue dos categorías distintas:
   2.1. Suelo urbano consolidado: integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
   2.2. Suelo urbano no consolidado: comprende los terrenos que en que concurran alguna de estas circunstancias:
      2.2.1. Carecer de urbanización consolidada por no poseer todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos o la proporción adecuada de los mismos, o necesitar dicha urbanización de renovación mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
      2.2.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 260. Régimen jurídico

1. **Suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución:**
   1.1. El Plan General señala y delimita aquellas áreas del suelo urbano no consolidado que precisan o prevén el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de estas Unidades de Ejecución.
   1.2. El régimen urbanístico de dichas Unidades de Ejecución es el común al suelo urbanizable ordenado, que se regula en el presente Plan General, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para suelo urbanizable sectorizado. Todo ello sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

1.3. Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la normativa urbanística o el propio Plan General atribuye a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

2. **Suelo urbano no consolidado no incluido en Unidades de Ejecución:** en el resto del suelo urbano no consolidado, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones.

3. **Suelo urbano consolidado:** es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 de este artículo, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión del suelo y aprovechamiento urbanístico, ya que está plenamente configurada la urbanización y edificado el ámbito, por lo cual no es preciso cumplir más que los requisitos para edificar.

Artículo 261. Facultades y derechos de los propietarios

1. Sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los propietarios tendrán derecho al uso disfrute y explotación normal del bien según su situación, características objetivas y destino y conforme a la legislación que se le aplique, principalmente a su ordenación urbanística.

2. Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado**, los derechos del apartado anterior incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En el caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución, los derechos son los mismos que los del suelo urbanizable sectorizado u ordenado, recogidos en el apartado 1 del artículo 238.

3. Cuando se trate de **terrenos clasificados como suelo urbano consolidado**, los derechos recogidos en el apartado 1 de este artículo incluyen los de materializar mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas. Todo ello siempre que se hayan cumplido todos los deberes legales exigibles y siempre que la ordenación urbanística permita su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias.

Artículo 262. Deberes y cargas de los propietarios

1. Sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los propietarios tendrán los siguientes deberes de carácter general:

   1.1. Deber de destinar el suelo al uso previsto por este Plan General, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por el Plan General para el legítimo ejercicio del derecho o de los derechos reconocidos en el artículo anterior.

   1.2. Contribuir, en los términos previstos en la Ley 7/2002, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

   1.3. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal y cuantos valores en él concurran, en las condiciones requeridas por este Plan General y por la legislación específica que le sea de aplicación.

2. Los propietarios de los **terrenos clasificados como urbanos no consolidados**, tendrán los siguientes deberes específicos, derivados de la propia condición del suelo:

   2.1. Promover su transformación en las condiciones y requerimientos exigibles por el Plan General, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

2.3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por el presente Plan General, una vez que el suelo tenga la condición de solar y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para que se autorice su ocupación.

2.4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por el presente Plan General a dotaciones, incluidos los sistemas locales y los generales.

2.5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados en los que se localice parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

2.6. Proceder a la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

2.7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido por este Plan General.

2.8. Cuando los terrenos sean clasificados como **suelo urbano consolidado** cumplirán los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

Artículo 263. Régimen de las Unidades de Ejecución

1. Definición.

1.1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas del mismo en las que el presente Plan General prevé su ejecución a través de los correspondientes sistemas de actuación regulados en el artículo 107 de la Ley 7/2002: compensación, cooperación y expropiación.

Delimitación y regulación

1.2. El Plan General delimita 6 U.E. en Suelo Urbano, cuya regulación se establece en los puntos siguientes, siéndole, asimismo, de aplicación lo establecido en las Ordenanzas.

1.3. La delimitación de Unidades de Ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística

1.4. La delimitación de sectores implica, salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, la delimitación de Unidades de Ejecución coincidentes con ellos.

1.5. En suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo urbanizable, justificado por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, se podrán delimitar Unidades de Ejecución discontinuas, siempre que garanticen la correcta equidistribución prevista en el apartado 2.2.

1.6. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en Unidades de Ejecución. Los sistemas generales podrán incluirse o no y podrán adscribirse para obtener el aprovechamiento urbanístico que les corresponda por parte de los propietarios.

1.7. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable, exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse Unidades de Ejecución integradas por terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

1.8. En suelo urbano no consolidado, las Unidades de Ejecución se delimitan para fijar el ámbito sujeto al pago de cuotas de urbanización para cubrir el coste de infraestructuras, servicios y equipamientos previstos por este Plan General.

1.9. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan General prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso de las mismas.

1.10. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 264. Condiciones generales previas para la edificación

1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

   1.1. Que el planeamiento lo prevea mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales por parte del propietario

   1.2. La previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización en los términos que la ley establece o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 7/2002 para simultanear la urbanización y la edificación, en el caso de parcelas y solares.

   1.3. La edificación de parcela sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que estén aún para transformar aquellas en solares:

   1.4. Que el Plan General lo prevea mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales por parte del propietario.

   1.5. La previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización en los términos que la Ley 7/2002 establece.

   1.6. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente y que haya adquirido firmeza, en vía administrativa o judicial, el acto de aprobación o reparcelación si fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General.

Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 256.1.1 de este Plan General.

En las obras de edificación que supongan restauración de edificios históricos u otras construcciones, deberá tenerse en cuenta la existencia de especies protegidas en los mismos, especialmente el cernícalo primilla (Falco maumanni), debiendo solicitarse autorización a la Delegación Provincial De Medio Ambiente antes de realizar obras en los mismos.

Artículo 265. Edificación previa a la condición de solar

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que establece el apartado 1.1 del artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 55.1 de la Ley 7/2002 en garantía de la realización de las obras de urbanización, a saber:

   1.1. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la Unidad de Ejecución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución sea necesaria.

   1.2. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución

   1.3. Que el municipio aprecie, según el estado real de las obras de urbanización, que al tiempo de terminar la edificación, la parcela estará dotada de los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

1.4. Asunción expresa y formal por parte del propietario del compromiso de no ocupación ni uso de la construcción, edificación e instalación hasta la completa finalización de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios.

2. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización y será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en el número tres del artículo 40 del R.G.U. para el caso de incumplimiento del deber de urbanizar.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS Y DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO.

ORDENANZA ZONA 1. CASCO HISTORICO 1/4

Navas de San Juan

DENOMINACIÓN: Edificación en zona de Casco histórico. Edificación sobre parcelario antiguo, hoy en parte renovada, proliferando las viviendas de carácter colectivo.

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada en planos de ordenación 5.1 y 5.2.

OBJETIVOS

- Conservar la calidad ambiental.
- Mantenimiento de la escala y tipología edificatoria.
- Conservación de los modelos de composición y detalles propios del modelo histórico y a su vez adecuarlas a las actuales exigencias que aseguran una mejora de las condiciones de habitabilidad de los espacios urbanos y de las viviendas.
- Conservación del parcelario.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

- **PAVIMENTACIONES MATERIALES:**

Según el tipo de vía los materiales a emplear serán:

- **Calles peatonales:**

-Empedrados de cantos rodados de tamaño medio en el centro de la calle y bandas laterales de baldosas de piedra
-Adoquinados de piedra natural u hormigón.

- **Calles de tráfico rodado:**

-Firmes asfálticos de mezclas bituminosas y acerados con baldosa de piedra artificial

- **CRITERIOS DE DISEÑO:**

-La sección transversal se resolverá con inclinación del 1% hacia el centro de la calzada, con un rebaje en el mismo de 20 cm.
- Hasta los 5,00 m de anchura se resolverá con sección única sin división entre calzada y acera, diferenciándose los espacios dedicados a peatones con distintos materiales y si lo requiere la seguridad con la colocación de pilarotes y bolardos.
- El aparcamiento al borde de las calzadas si se permite será preferentemente en línea.
- Se potenciarán las plantaciones destinadas a mejorar el valor ornamental de los espacios públicos creando itinerarios verdes que procuren sombras.
- En cuanto al mobiliario urbano el Ayuntamiento potenciará el empleo de un único tipo de elemento, sea Kiosco , banco , papelera etc.

- **REDES DE ALUMBRADO, ELECTRICIDAD Y TELEFONOS:**

-La luminaria será de tipo farol con lámpara de vapor de sodio, en ámbitos puntuales del Casco podrán utilizarse diseños actuales para enfatizar soluciones singulares de urbanización.
- Los tendidos serán subterráneos, en el caso de imposibilidad se recomienda empotrados en fachada con conductos o la utilización de cable trenzado en caso de que esto no sea posible..

CONDICIONES DE LA EDIFICACION, DE LOS USOS, DE LA ESTETICA Y DEL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS:

CONDICIONES DE USO:

- **Uso característico:** Residencial: Vivienda de tipología en manzana cerrada.
  Residencia comunitaria
- **Usos compatibles:** Terciario (Oficinas, comercios Cª I, recreativo y Sala de reunión).
  Industrial (Categoría I en situación A)
  Dotacional
  Espacios Libres
  Infraestructuras de transporte y comunicaciones
- **Usos prohibidos:** De forma independiente a la clasificación de usos recogida en el presente P.G.O.U., son prohibidos todos aquellos usos que impliquen las siguientes actividades:
  Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la *Ley 7/1994*, de Protección Ambiental.
  Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 7 (segundo supuesto), 9 (condicionado a las molestias por ruidos), 10 (condicionado a las molestias por ruidos), 24, 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32, 33 y 34 del Anexo 3º de la citada Ley.
  Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por *Decreto 74/1996, de 20 de febrero*.

- **Limitaciones a la compatibilidad de usos**:

a) Los usos terciarios recreativo y de salas de reuniones, así como el uso industrial, verán limitada la obtención de licencia de apertura si previamente existen cinco unidades de la misma naturaleza en un radio de cincuenta (50) metros trazado desde el centro del solicitante.

b) Para la determinación de la compatibilidad de los usos permitidos y de los límites admisibles de ruidos y vibraciones en cada zona, se cumplirá en todo caso los establecido en el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Coeficiente de ocupación en planta baja: 100%
- Coeficiente de ocupación en planta de piso: 90%
- Fondo máximo en planta de piso: 20 m
- Parcela mínima: 100m2

CONDICIONES DE VOLUMEN:	**GRADO 1º**		
- Numero de plantas:	B+2		
- Altura máxima a cumbrera	12,40 m		
- Altura máxima a cornisa:	9,60 m		

CONDICIONES DE FORMA:

- Altura máxima de planta baja: 3,80 m.
- Altura mínima de planta de piso: 2,50 m.
- Retranqueos: No se permiten.
- **Vuelos: En general cumplirán lo establecido en los artículos 101 Y 102 de la Normativa y además :**
  Para calles de ancho < 6 m: 0,50 m. sólo balcón.
  Para calles de ancho > 6 m: Miradores con limitaciones establecidas en ordenanzas.
  Embocadura de balcón: 1,20 m máximo.
  Ancho de mirador: 2,00 m. máximo.
- **Condiciones particulares de los vuelos:**

- El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada ó cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser igual o inferior a (15) cm.
- Los antepechos de los salientes no pueden ser cerrados, serán preferentemente de cerrajería con barras verticales de 1,00 metro y rematadas por pletina hasta la altura total de 1,10 mt max.
- La pintura exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, gris plomo o negro.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- **Composición de las fachadas:** Seguirá criterios de simplicidad siguiendo los modelos tradicionales y predominando el macizo sobre el vano.
- **Plantas bajas de edificios existentes:** En caso de reforma, deberán tratar de recuperar la antigua estructura alterada por las intervenciones anteriores y no deberán autorizarse nuevas reformas que no se ajusten a la composición y materiales propios del edificio y su entorno.
- **Medianerías y fachadas laterales:** Se tratarán con criterios de composición y materiales de características similares a las de la fachada principal.
- **Aleros:**
- El saliente máximo de los aleros sobre la alineación oficial será de cincuenta (50) centímetros, excepto en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros en las que podrán llegar a los sesenta(60) centímetros
- El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra , piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón pintado igual que la fachada.
- El canto del alero será igual o inferior a (15) cm.
- El alero no puede producirse como prolongación del forjado de la fachada
- **Marquesinas:**
- Solo se permiten si están incluidas en el proyecto de construcción del edificio en caso de que este sea de nueva planta.
- Serán formadas tan solo como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate.
- La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a doscientos setenta(270) centímetros.
- El saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será inferior a quince (15) centímetros.
- **Portadas y escaparates**
- Las portadas de acceso podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros y el saliente de estas respecto a la alineación no será mayor de 20 (cm).
- Los escaparates y cerramientos de los huecos deberán situarse hacia el interior del plano de fachada, a una distancia de ésta igual o superior a veinte(20) centímetros.
- **Toldos:**
- Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja y estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la cera de doscientos cincuenta (250) centímetros. El saliente será respecto a la alineación oficial igual o inferior al ancho de la acera y no mayor de tres (3) metros.
- Deben ser de colores claros, blanco beige o colores tostados
- **Rótulos:**
- Los rótulos estarán formados por letras sueltas de altura no superior a cincuenta (50) centímetros.
- Todos los rótulos del edificio se situarán a la misma altura y preferentemente haciendose coincidir con los huecos de la planta baja.
- **Puertas de garaje :**
- Las puertas del garaje han de cerrar el hueco en su totalidad.
- Las puertas serán de madera, ó metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera.
- **Carpinterías y persianas:**
- Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos, de PVC u otros materiales siempre que sean de colores marrones oscuros, incluso la madera.
- Las persianas seguirán el acabado de las carpinterías.
- **Acabados de fachadas:**
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados.
- Los zócalos, impostas y otros elementos que se proyecten deberán ser de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado
- Solo se podrán poner molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con la relación al plano de fachada será igual o menor de seis (6) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
- Las fachadas, aparte de lo señalado en esta sección, será enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
- **Cubiertas.**
- La cubierta podrá ser plana o inclinada.
- La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja cuerva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates, laterales, etc.
- Cuando la cubierta sea plana la fachada se rematará con antepecho de barandilla de cerrajería o fábrica.
- Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

ORDENANZA ZONA 1. CASCO HISTORICO 4/4	Navas de San Juan

CONDICIONES DE LA EDIFICACION, DE LOS USOS, DE LA ESTETICA Y DEL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS:

CONDICION DE ALINEACIÓN DE FRENTE DE FACHADA:
Las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación del Plan general son fijas y por tanto el frente de fachada ha de coincidir con las mismas. Este parámetro no podrá ser alterado ni con Estudio de detalle **.**

CONDICIONES DE TIPOLOGÍA:
Se utilizarán, preferentemente, las tipologías de arquitectura doméstica popular presentes en el entorno de la parcela a construir.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

- Posibilidad de agregación de parcelas:	En el caso de calles de ancho ≤ 6 m: no se permiten agregaciones. En el caso de calles de ancho ≥ 6 m: se permiten agregaciones, como máximo de dos parcelas siempre que la fachada resultante no supere a una vez más un tercio (1a+!/3a) del ancho de la calle, y siempre menor de nueve(9) metros.
- Posibilidad de segregación de parcelas:	No se permiten segregaciones del parcelario original.

*En el caso de parcelas que den frente a dos calles que no formen esquina podrán segregarse siempre que cumplan la superficie mínima establecida de 100m2 y frente mínimo de 6 metros..

ORDENANZA ZONA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL 1/2

Navas de San Juan

DENOMINACIÓN: Edificación en zonas de reciente creación, denominado Ensanche Residencial.

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada en planos de ordenación 5.1,5.2,. Corresponde a las zonas de extensión de suelo urbano, generalmente edificaciones en manzana cerrada de viviendas unifamiliares y en algunos casos colectivas.

OBJETIVOS

- Mejorar la imagen del pueblo.
- Mejorar el tratamiento de los espacios interiores de manzana, dado el gran impacto visual que estas ofrecen desde la entrada al pueblo.
- Establecimiento de una ordenanza que admita la coexistencia de los usos ligados a la actividad urbana.

CONDICIONES DE USO:

- **Uso característico:** Residencial
  Residencia comunitaria
- **Usos compatibles:** Terciario (Oficinas, comercios, recreativo y Sala de reunión).
  Industrial (Categoría 1 en situaciones A y B)
  Dotacional
  Espacios Libres
  Infraestructuras de transporte y comunicaciones
- **Usos prohibidos:** De forma independiente a la clasificación de usos recogida en el presente P.G.O.U., son prohibidos todos aquellos usos que impliquen las siguientes actividades:
  Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la *Ley 7/1994*, de Protección Ambiental.
  Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 7 (segundo supuesto), 9 (condicionado a las molestias por ruidos), 10 (condicionado a las molestias por ruidos), 24, 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32, 33 y 34 del Anexo 3º de la citada Ley.
  Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por *Decreto 74/1996, de 20 de febrero*.

- **Limitaciones a la compatibilidad de usos**:

a) Los usos terciarios recreativo y de salas de reuniones, así como el uso industrial, verán limitada la obtención de licencia de apertura si previamente existen cinco unidades de la misma naturaleza en un radio de cincuenta (50) metros trazado desde el centro del solicitante.

b) Para la determinación de la compatibilidad de los usos permitidos y de los límites admisibles de ruidos y vibraciones en cada zona, se cumplirá en todo caso los establecido en el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:	**GRADO 1º**	**GRADO 2º**
- Coeficiente de ocupación en planta baja:	100%	100%
- Coeficiente de ocupación en planta de piso:	80%	90%
- Fondo máximo en planta de piso:	20 m	20 m
- Parcela mínima:	100 m2	100 m2

CONDICIONES DE VOLUMEN:	**GRADO 1º**	**GRADO 2º**
- Numero de plantas:	B+2	B+3
- Altura máxima a cornisa:	9,6 m	12,5 m

CONDICIONES DE FORMA:

- Altura máxima de planta baja:	4,00 m
- Altura mínima de planta de piso:	2,50 m
- Retranqueos:	No se permiten.
- **Vuelos:**	
Para calles de ancho < 6 m:	0,50 m. sólo balcón.
Para calles de ancho > 6 m:	Miradores con limitaciones establecidas en ordenanzas.
Embocadura de balcón:	1,20 m máximo.
Ancho de mirador:	2,00 m. máximo.

ORDENANZA ZONA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL 2/2

Navas de San Juan

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- **Composición de las fachadas:** Seguirá criterios de simplicidad siguiendo los modelos tradicionales y predominando el macizo sobre el vano.
- **Plantas bajas de edificios existentes:** En caso de reforma, deberán tratar de recuperar la antigua estructura alterada por las intervenciones anteriores y no deberán autorizarse nuevas reformas que no se ajusten a la composición y materiales propios del edificio y su entorno.
- **Medianerías y fachadas laterales:** Se tratarán con criterios de composición y materiales de características similares a las de la fachada principal.

CONDICIONES DE TIPOLOGÍA:

Se utilizarán, preferentemente, las tipologías de arquitectura doméstica popular presentes en el entorno.

-

ORDENANZA ZONA 3. ZONA INDUSTRIAL. — Navas de San Juan

DENOMINACIÓN: Zona urbana de uso industrial.

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada en el plano de ordenación 5.1 , 5.2..

OBJETIVOS

- Ofrecer suelo para la instalación de pequeñas industrias y talleres para albergar usos que pueden ser compatibles con el suelo residencial.
- Ofrecer suelo fuera del casco urbano para almacenaje de aperos y locales para cocheras de vehículos agrícolas.
- Ofrecer suelo suficientemente alejado del núcleo de población para instalación de industrias que puedan suponer alguna molestia para el uso residencial.

CONDICIONES DE USO:

-	**Uso característico:**	**GRADO 1º**	Industrial. (Cª I,II)
		GRADO 2º	Industrial. (Cª I,II)
		GRADO 3º	Industrial. (Cª I,II,III)
-	**Usos compatibles:**	**GRADO 1º**	Terciario (comercio en Cª 2), oficinas y dotacional.
		GRADO 2º	Terciario (comercio en Cª 2), oficinas y dotacional.
		GRADO 3º	Garajes y estaciones de servicio.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:	**GRADO 1º**	**GRADO 2º**	**GRADO 3º**
- Edificabilidad:	$1m^2/ m^2$	$1m^2/ m^2$	$0,7m^2/ m^2$
- Coeficiente de ocupación sobre parcela:	100%	100%	70%
- Fondo máximo edificable:	No se fija	No se fija	No se fija
- Parcela mínima:	300 m	1.000 m	10.000 m

CONDICIONES DE VOLUMEN:	**GRADO 1º**	**GRADO 2º**	**GRADO 3º**
- Numero de plantas, incluida la baja:	B+1	B+1	B+2
- Altura máxima a cornisa:	9,5 m	9,5 m	12 m
- Dimensión mínima fachada:	9 o 12 m	20 m	50 m
- Retranqueos de fachada	No se permiten*	5 m	10 m

OTRAS CONDICIONES:

- Los proyectos deberán determinar de manera precisa los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios.
- Los cerramientos de las parcelas en fachada principal, serán en fábrica maciza hasta una altura de 1,50 m., pudiéndose rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos a base de enrejados metálicos, en el resto de la parcela será libre.
- Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres de parcela.
- *: Si se produce retranqueo de la edificación, éste será como mínimo de 5m y se llevará a cabo el tratamiento de las medianerías que queden vistas.

(*) ORDENANZA INDUSTRIAL DE TRANSICIÓN (T):

Esta ordenanza supone considerar el uso actual pormenorizado de **fábrica de aceite y almazara** como el único permitido, prohibiéndose cualquier otro uso industrial distinto.
Se permiten como únicas actuaciones las obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones.

Sobre dichos terrenos y según se establece en el artículo 14 de la L.O.U.A. se pueden redactar Plan Especial de Reforma Interior que cumplan con los parámetros establecidos en el Capítulo 3 Régimen de las Unidades de Ejecución y de los PERI del Título VII Régimen del Suelo Urbano.

ORDENANZA ZONA 4. USO TERCIARIO. | Navas de San Juan

DENOMINACIÓN: Zona urbana de uso terciario.

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada en el plano de ordenación 5.1,5.2

OBJETIVOS

- Ofrecer suelo para la instalación de servicios al público, empresas u organismos, tales como servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en todas sus formas, información, administración, gestión, etc.

CONDICIONES DE USO:

- **Usos característicos:** Los USOS PORMENORIZADOS correspondientes a cada parcela se señalan en los planos con la siguiente simbología:

Hospedaje:	HOSP
Comercio:	COM
Oficinas:	OF
Recreativo:	REC

- **Usos compatibles:** Dotacional
  Espacios Libres
  Transporte y comunicaciones

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:	**GRADO 1º**	**GRADO 2º**
- Edificabilidad:	1,16 m²/ m²	0,85 m²/ m²
- Coeficiente de ocupación sobre parcela:	No se fija	No se fija
- Fondo máximo edificable:	No se fija	No se fija
- Parcela mínima:	200 m	700 m

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Numero de plantas:	B+1
- Altura máxima a cornisa:	Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación.
- Dimensión mínima fachada:	9 m
- Retranqueos de fachada	

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La posición de la edificación en la parcela será libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.
b) El Estudio de Detalle marcará un retranqueo mínimo de cinco metros de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero si las parcelas colindantes pertenecen al Suelo Urbanizable Sectorizado, ordenado o no.

OTRAS CONDICIONES:

- Los proyectos deberán determinar de manera precisa los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios.
- Los cerramientos de las parcelas en fachada principal, serán en fábrica maciza hasta una altura de 1,50 m., pudiéndose rebasar esta altura con setos vegetales o cerramientos diáfanos a base de enrejados metálicos, en el resto de la parcela será libre.
- Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres de parcela.

ORDENANZA ZONA 5. DOTACIONAL. | Navas de San Juan

DENOMINACIÓN: Zona urbana de uso dotacional.

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada en el plano de ordenación 5.1,5.2.

OBJETIVOS

- Ofrecer suelo para la instalación de equipamientos que hagan posible la educación de los ciudadanos, su enriquecimiento cultural, salud y bienestar
- Ofrecer suelo para ubicar y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto administrativos como de abastecimiento o infraestructuras.
- Este uso puede tener carácter público o privado.

CONDICIONES DE USO:

- **Usos característicos:** Los USOS PORMENORIZADOS correspondientes a cada parcela se señalan en los planos con la siguiente simbología:

Educativo	EDU
Deportivo	DEP
Sanitario-Asistencial	SAN
Religioso	REG
Socio-Cultural	CUL
Público-Administrativo	PAD
Servicios urbanos:	SUR
Servicios infraestructurales:	SI

- **Usos compatibles:**

RESIDENCIAL:	Vivienda adscrita al edificio dotacional, con un máximo de una por parcela.
RESIDENCIA COMUNITARIA:	Residencia comunitaria en caso de los usos pormenorizados Docente y Religioso.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- EDUCATIVO - DEPORTIVO	0,6 m²/m² de parcela.
- SANITARIO - SOCIAL-ASISTENCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO	1,5 m²/m² de parcela.

CONDICIONES DE VOLUMEN**:**

- Numero de plantas:	El correspondiente según la ordenanza de manzana en que se encuentre.
- Altura máxima a cornisa:	Deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación.

OTRAS CONDICIONES: POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La posición de la edificación en la parcela será libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.
b) El Estudio de Detalle marcará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero si las parcelas colindantes pertenecen al Suelo Urbanizable Sectorizado, ordenado o no.

CAPÍTULO 3. REGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.1 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	15.292 m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	15.292 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	1
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
Tiene como objetivo incluir como urbanos los terrenos situados en el margen izquierdo de la calle Huelva, así como su prolongación y conexión con otras calles de nuevo trazado, para crear un tejido urbano de conexión con los existentes. .

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 0,7

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		3.211	
Vivienda en régimen libre:			7.493
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			10.704

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	69 (45 viv/ha)
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grado 1º.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	10222	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	1022
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	9200	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):

	DENOMINACIÓN	REAL
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.339
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria	980
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	201
Plazas de aparcamiento:		54
Viario		7.738

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:
- Retranqueos: no se permiten.

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:
- La reducida dimensión y el grado de consolidación de la U.E. hacen inviable el cumplimiento de las cesiones reglamentarias establecidas en el **Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores** de la L.O.U.A., por lo que y según el mismo artículo estará exenta parcialmente de su cumplimiento. Las cesiones que se establecen para la unidad son las compatibles con una ordenación coherente del área.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.2 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	14.769 m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	14.769 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
La Unidad de ejecución pretende recoger lo acordado en un antiguo convenio. La delimitación de la Unidad conlleva la ejecución de un vial de borde que conexiona con el resto de extensiones de a trama urbana por el este..

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 0,7

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		3.101	
Vivienda en régimen libre:			7.237
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			10.338

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	66 (45viv/ha)
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grado 1º, .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	9873	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	987
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	8886	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):

	DENOMINACIÓN	REAL
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria	
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	883
Plazas de aparcamiento:		52
Viario		5.617

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:
- Retranqueos: no se permiten.

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:
- La reducida dimensión y el grado de consolidación de la U.E. hacen inviable el cumplimiento de las cesiones reglamentarias establecidas en el **Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores** de la L.O.U.A., por lo que y según el mismo artículo estará exenta parcialmente de su cumplimiento. Las cesiones que se establecen para la unidad son las compatibles con una ordenación coherente del área., y son consecuencia del antiguo convenio firmado con los propietarios.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.3 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	70.312m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	5.026 (SG PU 3)
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	65.286 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	3

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
La Unidad de Ejecución pretende ordenar el vacío urbano correspondiente a las traseras de las edificaciones que dan fachada a la carretera de Santiesteban, con el fin de crear un borde urbano al Norte que controle la edificación a partir de la zona de pendientes elevadas... .

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 0,86

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		16.844	
Vivienda en régimen libre:			39.302
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			56.146

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	316(45 viv/ha)
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grado 1º, 2º.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	53619	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	5362
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	48258	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):

	DENOMINACIÓN	REAL
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	8.300
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria	5.296
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	936
Plazas de aparcamiento:		281
Viario		15.289

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:
- Retranqueos: los que se deriven del .Estudio de Detalle

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:
Se cumplen las determinaciones de la LOUA en cuanto a la dotación de Sistema General de Espacios Libres cumpliéndose la dotación de 5 m2 /hab.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.4 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	20.891 m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	3.808 (S.G. RV 1)
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	17.083 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	4
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 6 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
Tiene como objetivo la ordenación de la zona sudeste del municipio. ..

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 0,86

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		4.407	
Vivienda en régimen libre:			10.284
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			14.691

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 94 (45viv/ha)

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ensanche residencial. Grado .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	14030	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	1403
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	12627	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):

	DENOMINACIÓN	REAL
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	2.174
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria	1.196
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	686
Plazas de aparcamiento:		73
Viario		1.627

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:

- La reducida dimensión y el grado de consolidación de la U.E. hacen inviable el cumplimiento de las cesiones reglamentarias establecidas en el **Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores** de la L.O.U.A., por lo que y según el mismo artículo estará exenta parcialmente de su cumplimiento. Las cesiones que se establecen para la unidad son las compatibles con una ordenación coherente del área, las cuales se concentran en la obtención de suelo para el sistema general de equipamientos.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.5 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	11.808m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	2.730 m2 (S.G. RV 1)
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	9.078 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	5
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
Tiene como objetivo la ordenación de la zona este del municipio. .

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 0,86

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		2.342	
Vivienda en régimen libre:			5.465
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			7.807

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 53 (45viv/ha)

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ensanche residencial. Grado .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	7456	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	745
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	6710	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):

	DENOMINACIÓN	REAL
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	530
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria	
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	450
Plazas de aparcamiento:		39
Viario		2.022

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:
- Retranqueos: no se permiten.

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:
- La reducida dimensión y el grado de consolidación de la U.E. hacen inviable el cumplimiento de las cesiones reglamentarias establecidas en el **Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores** de la L.O.U.A., por lo que y según el mismo artículo estará exenta parcialmente de su cumplimiento. Las cesiones que se establecen para la unidad son las compatibles con una ordenación coherente del área.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-U.E.6 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	4.039 m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	4.039m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	6
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 2 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
Tiene como objetivo la ordenación de la zona este del municipio. .

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 0,7

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		848	
Vivienda en régimen libre:			1.979
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			2.827

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	18 (45viv/ha)
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grado .

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	2700	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	270
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	2430	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):

	DENOMINACIÓN	REAL
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	
Centros docentes:	Infantil-guardería Primaria Secundaria	
Servicios de interés público y social:	Parque deportivo Equip. Comercial Equip. social	
Plazas de aparcamiento:		14
Viario		839

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:
- Retranqueos: no se permiten.

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION:
- La reducida dimensión y el grado de consolidación de la U.E. hacen inviable el cumplimiento de las cesiones reglamentarias establecidas en el **Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores** de la L.O.U.A., por lo que y según el mismo artículo estará exenta parcialmente de su cumplimiento. Las cesiones que se establecen para la unidad son las compatibles con una ordenación coherente del área.

CAPÍTULO 4. REGIMEN DE LOS P.E.R.I.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C.-PERI.1 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Especial de Reforma Interior. Estudio de Detalle
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	8.282 m²
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:	
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	8.282 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	7
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 6 años (desde la aprobación del P.G.O.U.).

OBJETIVOS:
Se localiza el ámbito sobre los terrenos ocupados por una cooperativa de aceite situada en la calle Lope de Vega, con el objetivo de transformar en tejido residencial toda la parcela ocupada por dicha actividad. El nuevo tejido residencial deberá plantearse tanto con edificaciones de vivienda como con espacios libres y equipamientos, según las determinaciones establecidas.

INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²/ M²): 1,10

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		2.733	
Vivienda en régimen libre:			6.376
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			9.119

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 43 (45 viv/ha)

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ordenanza 3: Industrial de transición.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	8700	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	870
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	7830	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (M² DE SUELO TOTALES):
Se cumplirán las determinaciones establecidas en el **Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores** de la L.O.U.A.,y en especial lo establecido en el punto 5 de dicho artículo

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:
- Dado que el ámbito del P.E.R.I. es colindante con la "Vía Pecuaria Cordel de Villora" de ancho legal 20,89 metros , será de aplicación la legislación de vías pecuarias, por tanto previa a la redacción del PERI deberá elevarse consulta a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para la determinación de las afecciones.
- Para el desmantelamiento de las instalaciones existentes previo a la ejecución del PERI será necesario la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos que deberá ser presentado en la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

TITULO VIII. **RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

CAPÍTULO 1. DEFINICION, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 266. Definición y Delimitación

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de urbanos o de no urbanizables y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable. Se establecerán esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:
   1.1. **Suelo urbanizable ordenado:** integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
   1.2. **Suelo urbanizable sectorizado:** integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General. Este Plan delimita el número de sectores y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la condición de suelo urbanizable ordenado.
   1.3. **Suelo urbanizable no sectorizado:** integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.
2. El Plan General no delimita ningún sector de Suelo Urbanizable Ordenado, 8 Sectores dentro del Suelo Urbanizable sectorizado y 1 Sector dentro del Suelo Urbanizable no sectorizado, cuya regulación se contiene en el Capítulo 2º de este Título.

Artículo 267. Régimen Jurídico.

1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado:
   1.1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
   1.2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social.
2. Régimen del suelo urbanizable ordenado:
   2.1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
      2.1.1. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector en el marco de la correspondiente Unidad de Ejecución.
      2.1.2. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de los beneficios y cargas.
      2.1.3. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.
      2.1.4. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
   2.2. Las cesiones de terreno a favor del municipio o administración actuante comprenden:

2.2.1. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes y equipamientos.

2.2.2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área d reparto.

2.2.3. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes del aprovechamiento.

2.3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 268. Facultades y derechos de los propietarios

1. Sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los propietarios tendrán derecho al uso disfrute y explotación normal del bien según su situación, características objetivas y destino y conforme a la legislación que se le aplique, principalmente a su ordenación urbanística.
2. Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable no sectorizado**, serán los propios del suelo no urbanizable y además:
   2.1. El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo.
   2.2. El de la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del presente Plan General mediante la aprobación del Plan de Sectorización.
3. Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable sectorizado u ordenado**:
   3.1. Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por cualquier propietario.
   3.2. Participar, en unión con los restantes propietarios, afectados en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación.
   3.3. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 269. Deberes y cargas de los propietarios

1. Sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los propietarios tendrán los siguientes deberes de carácter general:
   1.1. Deber de destinar el suelo al uso previsto por este Plan General, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por el Plan General para el legítimo ejercicio del derecho o de los derechos reconocidos en el artículo anterior.
   1.2. Contribuir, en los términos previstos en la Ley 7/2002, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
   1.3. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal y cuantos valores en él concurran, en las condiciones requeridas por este Plan General y por la legislación específica que le sea de aplicación.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de **suelo urbanizable sectorizado**, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema d ejecución sea privado.
3. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de **suelo urbanizable ordenado:**
   3.1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.
   3.2. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
   3.3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística una vez el suelo tenga la condición de solar y conservar y, en su caso. Rehabilitar la edificación realizada, para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
   3.4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
   3.5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías.
   3.6. Proceder a la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.
   3.7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también, en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de infraestructuras y dotaciones.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LOS SECTORES

1. En la Sección siguiente se delimitan y se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de los Sectores en que se han dividido las distintas categorías de Suelo Urbanizable.

SECCIÓN 1º GENERALIDADES

Artículo 270. Condiciones generales de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable

1. Tanto en la fase de obras como en la fase de explotación, la gestión de los residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destine, tanto si es realizada por la Administración como por particulares, han de constar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal y como las previstas en el Decreto 283/1995 del 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En los espacios verdes públicos se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas.

Con motivo de propiciar la protección del paisaje y entorno urbanos, deberá ser prevista en los proyectos de construcción, la instalación de aparatos de aire acondicionado, con el fin de evitar la ubicación de los mismos en los exteriores de los edificios.

Igualmente deberá tenerse en cuenta en la instalación de la red de alumbrado público de los exteriores que, tanto los elementos luminosos como la intensidad de las luces, sean compatibles con el paisaje y con el entorno.

Habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la

ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

Antes del inicio de las obras, deberá realizarse Prospección Arqueológica. Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 6/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 155), la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 59), el Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 43) y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 46).

En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

La red de saneamiento deberá hacerse separando las aguas negras de las aguas pluviales para evitar los problemas de desagües de esta red por su escasa pendiente; por este motivo las aguas negras deberán dirigirse al emisario general y de este a una Estación Depuradora de Aguas Residuales, y las aguas pluviales a un desagüe distinto.

Tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades deberán controlarse las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.

Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentra en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de Vehículos.

Todas las Medidas correctores y protectoras que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: plantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestase se exige que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos)

Durante las obras de urbanización se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

Los escombros procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos en arroyos.

El viario y la edificación se adaptaran lo máximo posible a la topografía del terreno para evitar alteraciones excesivas en el relieve de la zona, teniendo en cuenta las condiciones desfavorables por la topografía y litología de los terrenos.

La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión, será acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.1. Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.

1.2. Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.

Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, asemillado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones

La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas

Debido al posible peligro sísmico de la zona, habrá que adecuarse la edificación y la urbanización a las Normas de Construcción Sismorresistente (NCSE 94).

El proyecto de Urbanización de cada sector incluirá estudio hidrogeológico, a partir del cual deberán establecerse las medidas correctoras adecuadas.

Artículo 271. Condiciones generales de los sectores para el cumplimiento de la declaracion de impacto ambiental.

1. De forma general, tanto los Planes de Sectorización, como las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas la Declaración Previa de Impacto Ambiental, emitida por la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Jaén, con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación. Como cumplimiento de dicha Decleración, se establecen las siguientes medidas:
   1.1. Se adoptarán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.
   1.2. Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el municipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 7/1994, de 18 de mayo*, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la citada Ley.
   1.3. Se deben realizar los estudios necesarios para prevenir y minimizar los riesgos de inundación del núcleo urbano, tanto en las zonas existentes como en las futuras previstas en el PGOU.
   1.4. La explotación de recursos hídricos debe ser respetuosa con el mantenimiento de la calidad y cantidad, no superando en ningún momento la capacidad de carga de los ecosistemas.
   1.5. Se debe perseguir la eficiencia y el ahorro de agua, basado en el fomento de la gestión conjunta entre los grandes usuarios (agricultura, industria y ciudad), en la reutilización de agua depurada y en el aprovechamiento del agua de lluvia.
   1.6. Se debe procurar conseguir la gestión integral sostenible del ciclo del agua (captación, transporte, almacenamiento, potabilización, distribución, consumo, saneamiento, depuración, reutilización y vertido).
   1.7. Los sectores preverán la correcta depuración de las aguas residuales, previendo el diseño de un sistema adecuado de depuración, priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta dicho sistema.
   1.8. Los desechos y residuos sólidos urbanos que se generen se enviarán, preferentemente, a una planta de tratamiento.
   1.9. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma

SECCIÓN 2º SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 272. Suelo Urbanizable Ordenado Residencial o no Residencial

1. No se delimita ningún sector de Suelo urbanizable ordenado.

SECCIÓN 3º SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se delimitan los siguientes:

Artículo 273. Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial

1. Se delimita un (1) sector, S.U.S. R-1.

Artículo 274. Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial

1. Dentro de esta categoría de suelo, se delimitan tres (3) sectores: S.U.S. I-1, I-2 y I-3.

Artículo 275. Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Terciario

1. Dentro de esta categoría de suelo, se delimitan un (1) sector: S.U.S. T-1.

SECCIÓN 4º SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Se delimitan dos (2) áreas dentro de esta categoría de suelo: S.U.N.S.-1 y 2.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. R-1 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: 26.582 m²
SISTEMA GENERAL ADS/INCLU:
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.): 26.582 m²
ÁREA DE REPARTO Nº: 8

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
PLAZOS: 6 años (desde la aprobación del PGOU).

OBJETIVOS:
Se localiza el sector como prolongación de los terrenos de La Minilla.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA: 120 (45viv/ha)

EDIFICAB. GLOBAL (M²/ M²): 0,86	**EDIFICAB. LUCRATIVA MÁXIMA (M²/ M²):**

USOS PERMITIDOS: Residencial, Terciario y Dotacional
USOS PROHIBIDOS: Industrial
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		6.858	
Vivienda en régimen libre:			16.003
Industria:			
Terciario:			
TOTAL:			22.861

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.): 21832 **CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):** 2183
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.): 19649 **EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):** 0

INSTRUCCIONES DE ORDENACION:

- El Plan Parcial deberá incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.
- Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.
- Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. T-1 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado Terciario
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial.
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	65.769 m²
SISTEMA GENERAL ADS/INCLU:	8.190 m² (S.G.RV 1) incluido
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	57.579m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	9
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZOS:	6 años (desde la aprobación del PGOU).

OBJETIVOS:
Se localiza el sector para consolidar y completar una incipiente zona de usos terciarios situada al Noreste del municipio, con el objeto de impulsar el desarrollo de este uso y hacerlo compatible y subordinado al uso residencial.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:

EDIFICAB. GLOBAL (M²/ M²): 0,70	**EDIFICAB. LUCRATIVA MÁXIMA (M²/ M²):**

USOS PERMITIDOS:	Terciario, Residencial Unifamiliar y Dotacional
USOS PROHIBIDOS:	Industrial

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:		3.627	
Vivienda en régimen libre:			8.464,5
Industria:			
Terciario:		34.662	40.305
TOTAL:			40.305

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	29020	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	2902
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	26118	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

INSTRUCCIONES DE ORDENACION:

- El Plan Parcial deberá incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.
- Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.
- Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.
- Se establece un retranqueo obligatorio de cinco (5) metros con respecto a la alineación oficial, en las parcelas que den frente al sistema general viario SG-RV 1.
- Un máximo del 30 % de la Edificabilidad lucrativa, podrá ser destinada a vivienda unifamiliar.
- La urbanización del sector lleva implícita la ejecución del tramo del SG-RV 1, incluidos en el mismo.
-

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. I-1 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado Industrial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial.
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	89.745m²
SISTEMA GENERAL ADS/INCLU:	3.006 m² (RV7)
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	86.739 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	10
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación.
PLAZOS:	7 años (desde la aprobación del PGOU).

OBJETIVOS:
Este sector se delimita con el objeto de crear una zona para industria de pequeño tamaño ligada a almacen y/o cocheras de vehículos bien agrícolas o de feria, dado que el pueblo basa gran parte de su actividad económica en ambos sectores.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:

EDIFICAB. GLOBAL (M²/ M²): 0,7	**EDIFICAB. LUCRATIVA MÁXIMA (M²/ M²):**

USOS PERMITIDOS:	Industrial (Cª I a y b , Cª II a y b) , Terciario y Dotacional
USOS PROHIBIDOS:	Residencial, Industrial Cª III

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			60.717
Terciario:			
TOTAL:			60.717

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	60717	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	6071
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	54645	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

INSTRUCCIONES DE ORDENACION:

- El Plan Parcial deberá incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.
- Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.
- Se deberá construir depuradora al servicio del sector.
- Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.
- Se establece un retranqueo obligatorio de cinco (5) metros con respecto a la alineación oficial, en las parcelas que den frente al sistema general viario SG-RV 7.
- Se cumplirá lo establecido en el **artículo 55. Condiciones particulares ambientales de los proyectos de urbanización de los sectores de uso industrial.**

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Las edificaciones y, en general, toda la implantación del sector, deberán ser especialmente sensibles al medio natural, procurando en todo caso la integración con el mismo..
- En cubiertas, faldones y petos superiores, se prohíbe expresamente la chapa galvanizada, el fibrocemento en su color natural o cualquier material que produzca brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones y entorno.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. I-2 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado Industrial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial.
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	99.657m²
SISTEMA GENERAL ADS/INCLU:	
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	99.657 m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	11
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación.
PLAZOS:	8 años (desde la aprobación del PGOU).

OBJETIVOS:
Este sector se delimita con el objeto de regularizar la situación de una parcelación urbanística consolidada por edificaciones de uso agrícola en su mayoría, y que forman núcleo de población.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:

EDIFICAB. GLOBAL (M²/ M²): 0,7	**EDIFICAB. LUCRATIVA MÁXIMA (M²/ M²):**

USOS PERMITIDOS:	Industrial (Cª I a y b , Cª II a y b) , Terciario y Dotacional
USOS PROHIBIDOS:	Residencial, Industrial Cª III

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			69.760
Terciario:			
TOTAL:			69.760

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	69760	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	6976
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	62784	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

INSTRUCCIONES DE ORDENACION:

- El Plan Parcial deberá incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.
- Se deberá prever depuradora para el ámbito del sector.
- Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.
- Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.
- El Plan Parcial que lo desarrolle habrá de tener en cuenta el acceso desde la vía pecuaria Cordel del Puerto de los aceiteros. ,para lo cual será preceptivo Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- Se cumplirá lo establecido en el **artículo 55. Condiciones particulares ambientales de los proyectos de urbanización de los sectores de uso industrial.**

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Las edificaciones y, en general, toda la implantación del sector, deberán ser especialmente sensibles al medio natural, procurando en todo caso la integración con el mismo..
- En cubiertas, faldones y petos superiores, se prohíbe expresamente la chapa galvanizada, el fibrocemento en su color natural o cualquier material que produzca brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones y entorno.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.S. I-3 — NAVAS DE SAN JUAN

CLASE DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado Industrial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial.
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización.
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	156.395m²
SISTEMA GENERAL ADS/INCLU:	
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	156.395m²
ÁREA DE REPARTO Nº:	12
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación.
PLAZOS:	8 años (desde la aprobación del PGOU).

OBJETIVOS:

Este sector se delimita con el objeto de crear un suelo apto para la implantación de una Planta de Biomasa, y usos ligados a la misma. Se delimita el sector en dos ámbitos conectados por viales coincidentes con caminos existentes, con el objeto de preservar la zona intermedia de grandes pendientes donde abunda vegetación autóctona, todo ello siguiendo los condicionantes de la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA:

EDIFICAB. GLOBAL (M²/ M²): 0,7	**EDIFICAB. LUCRATIVA MÁXIMA (M²/ M²):**
USOS PERMITIDOS:	Industrial (en todas sus categorías) , Terciario y Dotacional
USOS PROHIBIDOS:	Residencial.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS):

	DENOMINACION	MINIMO	MAXIMO
Vivienda en régimen protegido:			
Vivienda en régimen libre:			
Industria:			109.477
Terciario:			
TOTAL:			109.477

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.):	109477	**CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO (U.A.):**	10948
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.):	98529	**EXCESO DE APROVECHAMIENTO (U.A.):**	0

INSTRUCCIONES DE ORDENACION:

- El Plan Parcial deberá incluir entre su documentación un estudio de inundabilidad frente a avenidas de periodos de retorno de 500 años.
- Se deberá prever depuradora para el ámbito del sector.
- Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable.
- Se aconseja que los nuevos tramos de la red de saneamiento sean independientes para las aguas sanitarias y pluviales.
- El Plan Parcial que lo desarrolle habrá de tener en cuenta el acceso desde la carretera A-312.
- Se cumplirá lo establecido en el **artículo 55. Condiciones particulares ambientales de los proyectos de urbanización de los sectores de uso industrial.**

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Las edificaciones y, en general, toda la implantación del sector, deberán ser especialmente sensibles al medio natural, procurando en todo caso la integración con el mismo..
- En cubiertas, faldones y petos superiores, se prohíbe expresamente la chapa galvanizada, el fibrocemento en su color natural o cualquier material que produzca brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones y entorno.

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.S. (RESIDENCIAL) — ARJONA

CLASE DE SUELO:	Urbanizable No Sectorizado
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO:	Plan de Sectorización / Plan Parcial/ Proy Urbanización
PLAZO PARA DESARROLLO:	Solo es posible su desarrollo una vez que los suelos sectorizados de uso residencial estén desarrollados y no antes de 8 años.
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	70.754 m² (S.U.N.S.-1) 256.346m² (S.U.N.S.-2)

OBJETIVOS:

- Programar el desarrollo residencial de la ciudad hacia el Este, organizando así el vacío que se crea entre la ciudad consolidada y la programada mediante los sectores de suelo Sectorizado planificados por el presente P.G.O.U.
- Completar el trazado de los Sistemas Generales Viarios propuestos en los suelos Sectorizados y en los No Consolidados.

- Localizar los Sistemas Generales de Espacios Libres en el borde Oeste del suelo, de manera que se cree un parque lineal que sirva de barrera entre la autovía y la ciudad.

CARACTERÍSTICAS:

Usos permitidos:	Residencial unifamiliar Terciario Dotacional
Usos prohibidos o incompatibles:	Industrial
Edificabilidad máxima:	0,65 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,75 m²/m² sobre la superficie bruta excluidos Sistemas Generales.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- **Superficie mínima de Proyecto de sectorización**	3 Ha.
- **Sistemas Generales viarios:**	Los distintos sectores en que pudiera dividirse el suelo No Sectorizado incluirán la ejecución de los tramos de Sistemas Generales que les fuesen incluidos o adscritos.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- La dotación de Sistemas Generales reflejados en los planos de ordenación se consideran vinculantes, independientemente de los nuevos planificados por el correspondiente Plan de Sectorización.

- Destinará en su ámbito una superficie de Sistema General de Espacios Libres de , al menos, 5 m² por habitante según el Reglamento de la Ley del Suelo.

- Dar continuidad a las tramas viarias que se definan en el desarrollo de los sectores limítrofes.

- Al menos un total del 30% del aprovechamiento objetivo serán viviendas de protección oficial o acogidas a otros regímenes de protección pública.

- La edificación se irá graduando en altura en orden descendente desde el suelo limítrofe a los sectores de suelo Urbanizable Sectorizado hacia el trazado de la autovía.

- El Sistema General de Espacios Libres., y las zonas verdes se localizaran colindantes a la zona industrial con el objeto de crear con esta una barrera natural.

- El planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta la consideración de suelo No Urbanizable y sus condiciones de protección en el recorrido de las vías pecuarias que atraviesen el sector y paralelo a tramitación del Plan de Sectorización se podrá iniciar expediente de trazado alternativo para la vía pecuaria que podría localizarse paralelo al trazado de la variante.

TITULO IX. **REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 276. Definición y delimitación.

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos que este plan adscriba a esta clase de suelo por:
   1.1. Tener condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
   1.2. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico, cultural o del medio ambiente en general.
   1.3. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por este Plan General por razón de sus valores e intereses de carácter territorial, ambiental, paisajístico o histórico.
   1.4. Entenderse necesario para la protección del litoral.
   1.5. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural y de uso racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta de la de suelo urbanizable.
   1.6. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
   1.7. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
   1.8. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
   1.9. Presentar ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
   1.10. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
   1.11. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad, y las condiciones estructurales del municipio.
2. Este Plan general establece, de acuerdo con los criterios reglamentarios, los siguientes grados:
   2.1. Suelo no urbanizable de **especial protección por legislación específica**.
   2.2. Suelo no urbanizable de **especial protección por la planificación territorial o urbanística**.

2.3. Suelo no urbanizable de **carácter rural o natural:** Comprende el territorio formado por el Olivar, de gran riqueza ambiental e interés paisajístico.

2.4. Suelo no urbanizable del **Hábitat Rural Diseminado.**

Artículo 277. Régimen Jurídico.

1. Suelo No Urbanizable sin especial protección:

1.1. En este suelo podrán ejecutarse aquellas actividades no expresamente prohibidas por la Ley 7/202 o por el presente Plan General o Planes Especiales, y precisas para su explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y análogas. La L.O.U.A. prohíbe expresamente, bajo apercibimiento de nulidad, las actuaciones que comportan un riesgo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Este riesgo ha de ser previsible y significativo.

1.2. Se permiten las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que permita el presente Plan General y que sean consecuencia de: actividades agrícolas, vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera, mantenimiento de edificaciones existentes, ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1.3. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, salvo aquellas segregaciones rústicas que no conlleven la implantación de usos urbanísticos, siempre que previamente se otorgue la declaración municipal de innecesariedad de licencia. En el caso de las viviendas unifamiliares aisladas, hará falta el reglamentario Proyecto de Actuación de los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002.

1.4. Igualmente se permiten las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección:

2.1. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo se podrán ejecutar aquellas actividades expresamente permitidas por el presente Plan General y por la legislación específica, siempre que sean compatibles con el régimen de protección y obtengan la oportuna licencia.

3. Suelo No Urbanizable destinado a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos:

3.1. En Suelo No Urbanizable destinado a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos sólo podrán llevarse a cabo las instalaciones en precario con las siguientes características: de naturaleza provisional, con materiales fácilmente desmontables, destinadas a usos temporales, deberán cesar y desmontarse cuando lo requiera el Municipio y sin derecho a indemnización alguna, previa prestación de garantía equivalente a los costes de demolición e inscripción de estas condiciones en el Registro de la Propiedad.

4. Condiciones particulares de la ejecución en Suelo No Urbanizable de actuaciones de interés público, construcción, obras o instalaciones no vinculados a su uso natural:

4.1. Cuando se autoricen tales usos, el propietario se atendrá a las siguientes determinaciones:

4.1.1. Se acomodará a las condiciones determinadas por la ordenación

4.1.2. Deberá existir previo Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia

4.1.3. Los actos tendrán una duración limitada y renovable no inferior al tiempo indispensable para amortizar la inversión realizada.

4.1.4. Esta condición no opera en el caso de las instalaciones provisionales, debe constituirse una garantía mínima del diez por ciento (10%) de su importe para prevenir los gastos a ejecutar en caso de incumplimiento, así como las multas por infracciones.

4.2. Dado que tal uso especial de este tipo de suelo comporta un aprovechamiento que se le confiere al mismo, el promotor, sea o no propietario, deberá efectuar una prestación compensatoria a favor del Municipio y para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Esta prestación puede tener una cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe total del presupuesto de la actuación que se pretende ejecutar, excluido el correspondiente a maquinaria y quipos y se devengará con ocasión del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal. Tal prestación podrá ser objeto de una Ordenanza Municipal donde se establezca una cuantía inferior según la actividad de que se trate. De esta contraprestación quedan exoneradas las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias.

4.3. Además de las condiciones que el presente Plan General o los correspondientes Planes Especiales determinen para llevar a cabo estas actuaciones en suelo no urbanizable, será preciso tener en cuenta:

4.3.1. Medidas preventivas: asegurar la preservación de la naturaleza del suelo; evitar la formación de nuevos asentamientos, incluso de Hábitat Rural Diseminado (la Ley 7/2002 entiende que darán lugar a ello los actos que conlleven demanda de infraestructuras o servicios colectivos impropios de este suelo); adoptar las medidas necesarias para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental; garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios correspondientes.

4.3.2. Medidas de garantía: en orden a la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

4.3.3. Los Proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

Artículo 278. Facultades y derechos de los propietarios

1. Sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los propietarios tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien según su situación, características objetivas y destino y conforme a la legislación que se le aplique, principalmente a su ordenación urbanística.

2. **En todas las categorías de Suelo No Urbanizable**, podrá destinarse el suelo al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, con las siguientes prevenciones:

2.1. El destino será conforme a su naturaleza, realizándose la explotación en la forma que requiera el uso de que se trate.

2.2. Mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias.

2.3. La utilización no debe comportar la transformación de su destino ni de las características de la explotación.

2.4. La utilización se sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa que requiera la materia de que se trate.

2.5. Las instalaciones y obras deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2.6. El Suelo No Urbanizable de especial protección queda expresamente limitado en su uso a los requerimientos del mantenimiento de los valores que justifiquen su régimen especial.

3. **En Suelo No Urbanizable de carácter natural o de Hábitat Rural Diseminado** podrán realizarse actividades que se consideren Actuaciones de Interés Público, para lo cual deben cumplirse los requisitos recogidos en el artículo 42 de la Ley 7/2002, consistentes en la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que permite el Plan de Ordenación Territorial, el presente Plan General o que hayan de desarrollarse mediante Plan Especial y, en su caso, por los instrumentos que prevé

la legislación ambiental.

4. **En Suelo No Urbanizable de especial protección** sólo se podrán realizar los actos previstos en el punto anterior, cuando lo permita el régimen de protección a que esté sujeto por:
   - La legislación sectorial.
   - La ordenación del territorio que lo clasificó.
   - La ordenación específica establecida por el presente Plan General.

Artículo 279. Prohibiciones

1. No se autorizaran ni podrán ejecutarse **parcelaciones rústicas** por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria. En general será de aplicación la normativa agraria y en concreto la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto para el término municipal de NAVAS DE SAN JUAN, la referida Resolución establece como unidad mínima de cultivo 2,5 Hectáreas para secano y 0,25 Hectáreas para regadío. Además le será de aplicación el concepto de núcleo de población definido en este Plan General.
2. Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables queda expresamente prohibida su **parcelación urbanística:** se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes de edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
   2.1. Tener una distribución y forma parcelada impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
   2.2. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
   2.3. Disponer de alguno de estos servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
   2.4. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
   2.5. Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
   2.6. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan General establece para el tipo de Suelo No Urbanizable en que se encuentre.
   2.7. Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

   La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 280. Núcleo de población

1. Se entenderá por núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.
2. Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población ante las siguientes circunstancias:
   2.1. Cuando las separaciones de cualquier edificación a linderos propios sea inferior a 20 m
   2.2. Cuando la distancia entre dos edificaciones cualesquiera de parcelas diferentes sea inferior a 80 m y existan ya cinco construcciones ligadas a cualquiera de los usos permitidos ó no para el suelo no urbanizable en un radio de 100 m, con respecto a aquella que solicite autorización para construir.
   2.3. La parcela mínima edificable será de 10.000 m², salvo las excepciones previstas en las condiciones particulares de cada tipo de edificación definidas en las presentes normas.
3. Se exceptúa de lo establecido en el párrafo anterior, en cuanto a la separación a linderos, las segregaciones o divisiones de fincas que contengan edificaciones que tengan su correspondiente escritura pública de propiedad a la fecha de la aprobación inicial de este documento, autorizándose, en este caso, las edificaciones adosadas a lindero, que cumplan la parcela mínima establecida en las condiciones particulares de la edificación.

Artículo 281. Infraestructura mínima de las actividades.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá de justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.
2. El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios con independencia de la red municipal, salvo que, excepcionalmente, el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.
3. La evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal. En cualquier caso, se admite el uso de las fosas sépticas en viviendas unifamiliares (siempre que se garantice que no conllevan la disminución de la calidad de las aguas, tanto superficiales, como subterráneas) y pudiendo resolverse también mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total que se situarán fuera del edificio a más de cuatro (4) metros de los linderos y a más de cincuenta (50) metros de una captación de agua.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

SECCIÓN 1º PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 282. Vías Férreas.

1. Son zonas de protección de las vías férreas la siguientes:
   - La zona de dominio público.
   - La zona de servidumbre.
   - La zona de afección.

2. **Dominio público:**

   2.1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la vía férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho (8) metros de anchura a cada lado de la misma, medida desde la arista exterior de su explanación.

   2.2. La arista exterior de la explanación es la intersección del pie del talud del desmonte o terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

   2.3. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación, la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

3. **Zona de servidumbre**

   3.1. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de veinte (20) metros.

   3.2. Dentro de esta zona no podrán realizarse edificaciones, salvo que excepcionalmente la empresa explotadora del ferrocarril así lo autorice previamente.

4. **Zona de afección**

   4.1. La zona de afección de la vía férrea consiste igualmente, en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de cincuenta (50) metros.

   4.2. Al igual que en la zona de servidumbre, todo uso del suelo, la edificación y la realización de cualquier tipo de obra e instalación en la misma, requerirán la previa autorización de la empresa explotadora del ferrocarril.

Artículo 283. Carreteras.

1. Son zonas de protección de las carreteras las siguientes:
   - La zona de dominio público.
   - La zona de servidumbre.
   - La zona de afección.
   - Prohibiciones

2. **Dominio público**

   2.1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno a ambos lados de las mismas, cuyo ancho varía según el tipo de carretera, medida horizontalmente y perpendicularmente al eje de las mismas, desde la arista exterior de la explanación.

   2.2. A los efectos de determinar la arista exterior de la explanación, se estará a lo dicho, en el mismo supuesto, para las vías férreas.

   2.3. El ancho de la franja de terreno es el siguiente:
   - Para las autopistas, autovías y vías rápidas: ocho (8) metros.
   - Para el resto de carreteras: tres (3) metros.

   2.4. Sólo podrán realizarse obras en esta zona cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y, previa autorización del organismo de carreteras competente en cada caso.

3. **Zona de servidumbre** de las carreteras

   3.1. Consiste en dos franjas de terreno a ambos de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de carretera:

   - Para las autopistas, autovías y vías rápidas: veinticinco (25) metros.
   - Para el resto de carreteras: ocho (8) metros.

   3.2. En esta zona sólo se permitirán, previa autorización del organismo de carreteras competente, aquellas obras y usos compatibles con la seguridad vial.

4. **Zona de afección** de las carreteras

   4.1. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que también varía según el tipo de carreteras:

   - Para autopistas, autovías y vías rápidas: cien (100) metros.
   - Para el resto de carreteras: cincuenta (50) metros.

   4.2. Para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras o instalaciones, cambiar el uso de las mismas y plantar o talar árboles, será necesaria la previa autorización del organismo de carreteras competente.

5. **Prohibiciones:** queda prohibida cualquier obra a una distancia mínima a la arista exterior de la calzada:

   5.1. Para obras de edificación:

   - En autopistas, autovías y vías rápidas: cincuenta (50) metros.
   - En el resto de carreteras: veinticinco (25) metros.

   5.2. Para plantaciones y cercas:

   - En autopistas, autovías y vías rápidas: ocho (8) metros.
   - En el resto de carreteras y caminos: ocho (8) metros.

Artículo 284. Energía Eléctrica. Alta Tensión.

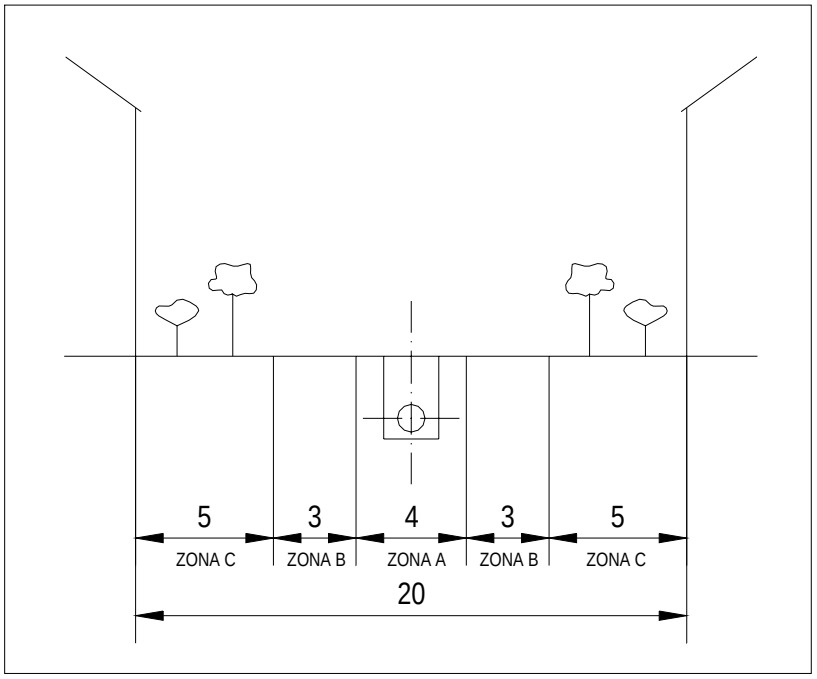
1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar, respetando, en todo caso, las servidumbres establecidas en el Reglamento de Líneas Áreas de Alta Tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre).
2. Sólo se autorizarán las edificaciones, instalaciones y plantaciones de árboles a distancias superiores a:
   - Para edificios e instalaciones: 3,30+V(kv)/150 metros, con un mínimo de cinco (5) metros.
   - Para árboles: 1,50+V(kv)/100 metros, con un mínimo de dos (2) metros.
3. No se autorizarán trazados aéreos de líneas eléctricas que deterioren el paisaje, salvo que se demuestre a través de un estudio de impacto ambiental, la inocuidad de las instalaciones o la imposibilidad de trazarlas por otro sitio.
4. Será de obligado cumplimiento lo establecido en el Decreto 194/90, de 19 de Junio, sobre protección de avifauna.

Artículo 285. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

1. Las redes de abastecimiento de agua y saneamiento tendrán un zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura, situada a ambos lados del eje de la tubería y en la cual, no se permitirá la edificación, las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

Artículo 286. Gasoductos.

1. Se establecen tres zonas según la mayor o menor proximidad al conducto, y según esquema adjunto.



- En la ZONA A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava o cualquier otro a una profundidad de 50 cms, tampoco se permitirá plantar árboleso arbustos ni levantar construcciones ni edificaciones de ningun tipo, aunque tengan carácter de temporal.
- En la ZONA B no se permitirá plantar árboles o arbustos ni levantar construccione ni edificaciones de ningun tipo, aunque tengan carácter de temporal.
- En la ZONA C no se permitirá levantar construcciones ni edificaciones de ningun tipo, aunque tengan carácter de temporal.

Previamente al inicio de cualquier trabajo que se valla a realizar a menos de 10 metros del gasoducto deberá notificarse a la empresa concesionaria, con el objeto de que ésta facilite el asesoramiento adecuado para la ejecución de las obras y para obtener las autorizaciones oportunas.

SECCIÓN 2º PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Artículo 287. Protección de Vías Pecuarias.

1. Las vías pecuarias tienen **carácter de bienes de dominio público** de la Comunidad autónoma de Andalucía de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias así como la consideración de las mismas como **suelo no urbanizable de especial protección** según se establece en el art. 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998, sin que puedan establecerse sobre los terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la propia Ley y el Reglamento (Uso Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).
2. La referencia a las Vías Pecuarias debe ser el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Navas de San Juan que se aprueba por Orden Ministerial de fecha 31 de mayo de 1963 (BOE 08/06/63). La descripción de las vías pecuarias se acompaña como anexo en la memoria de este Plan General. La representación cartográfica se define en el PLANO 2 ORDENACION ESTRUCTURAL TERRITORIO: PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA MEDIO AMBIENTE LEY DE AGUAS Y RPDPH. (escala

1/10.000) .La representación en dicho plano se dá de forma aproximada ya que es el procedimiento administrativo de deslinde el que define con exactitud el trazado

3. **Queda prohibida** la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier edificación, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización provisional de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
4. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, se establece la siguiente clasificación de usos:

   4.1. Usos compatibles:

   - Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
   - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.
   - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

   4.2. Usos complementarios:

   - Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
   - Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

5. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

Artículo 288. Protección de cauces y riberas.

1. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

   1.1. Zona de servidumbre: cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.

   1.2. Zona de policía: cien (100) metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

   Toda obra o instalación que se pretenda realizar en esta zona, necesitará la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de periodos de retorno de 500 años.

2. Cualquier tipo de vertido ya sea a un cauce público o no, necesitará autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
3. Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan el apartado 2 de este artículo. A estos efectos, y en cumplimiento de lo establecido por la Ley 8/2003, de 28 de Octubre, de la Flora y Fauna Silvestres, se establece la siguiente clasificación de actividades:

3.1. Actividades prohibidas:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Desmontes, aterrazamientos, rellenos y, en general, todas aquellas obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad.
- Las piscifactorías o similares.
- Las instalaciones de primera transformación de usos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.
- Las instalaciones deportivas en medio rural, parque de atracciones, campamentos de turismo, y construcciones hoteleras y de restauración en general, de nueva planta.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- Vertederos de resíduos sólidos de cualquier naturaleza.
- Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- En general, cualquier actividad generadora de vertidos que pueda suponer una degradación de la calidad de las aguas, tanto profundas como superficiales.

3.2. Actividades permitidas:

- Todas aquellas actividades de repoblación dirigidas a la mejora de las cuencas hidrográficas, mediante el uso de especies adaptadas a las condiciones hídricas y edafológicas propias de la zona, sobre todo en los lugares que carezcan de vegetación.
- Tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, no expresamente prohibidos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales.
- Instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- Infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, previa redacción de Estudio de Impacto Ambiental.
- La extracción de áridos, siempre que se ajusten a proyecto y obtengan las autorizaciones y licencias pertinentes.
- Sólo se permitirá la construcción de fosas sépticas cuando se garantice que no conllevarán una disminución en la calidad de las aguas tanto superficiales como subterráneas.

Artículo 289. Protección de aguas subterraneas

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, sin la depuración adecuada. No se podrán almacenar a la intemperie materiales que añadidos al agua de lluvia provoquen filtraciones contaminantes al subsuelo.
2. Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total se autorizarán cuando se presenten las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico exigido por el artículo 94 de la Ley de Aguas, e informe de la Administración competente de que no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas

superficiales o subterráneas.

3. La zona de protección de acuíferos, en la que se prohíbe todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar otros residuos de carácter tóxico.

Artículo 290. Protección de la fauna.

1. Estará sujeta a licencia urbanística, la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas y ganaderas.
2. Se tendrá en cuenta la *Ley 8/2003, de 28 de octubre,* de la flora y la fauna silvestres
3. Para la protección de rodales, setos y elementos forestales en los terrenos entre núcleos, en las figuras de planeamiento de desarrollo, se tomarán las medidas oportunas de integración de
4. Con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre dichos enclaves en los sistemas locales
5. Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso
6. Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.
7. Las actividades de ocio, deporte y turismo activo, así como las de carácter tradicional que se desenvuelvan en el medio natural, deberán respetar sus valores medioambientales, especialmente las especies silvestres y sus hábitats, así como las condiciones del paisaje
8. Las instalaciones eléctricas de alta tensión afectadas por el Decreto 178/2006 de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna deberán adoptar las medidas de antielectrocución establecidas en el mismo, así como las medidas de anticolisión, en caso de resultar de aplicación

Artículo 291. Protección del suelo.

1. A cualquier uso del suelo o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra, se le podrá exigir por la autoridad municipal, previamente a la obtención de la preceptiva licencia urbanística, las garantías que impidan la erosionabilidad de los suelos.
2. Asimismo, será de obligado cumplimiento lo recogido en la Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/1997 de 9 de Septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía, sobre las determinaciones contenidas para los **terrenos del término municipal que tengan consideración de forestales**, conforme a la definición contenida en dicha legislación.
3. A estos efectos y como norma general, se deberán respetar y preservar de posibles edificaciones de cualquier tipo, todos los espacios en los que vegeten especies forestales como las encinas, pinos matorrales, formaciones típicas del bosque mediterráneo, además de los bosques en galería.

Artículo 292. Protección del paisaje.

1. No se permitirá la ubicación de usos o actividades susceptibles de producir grandes impactos paisajísticos en lugares de gran incidencia visual.

Artículo 293. Protección de los yacimientos arqueológicos.

1. A las obras o actividades desarrolladas en zona de yacimientos arqueológicos, le es de aplicación la normativa establecida en el Catálogo.
2. Cuando se produzca algún descubrimiento arqueológico, paleontológico, mineralógico o histórico, el Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN o, en su caso, la Administración competente, deberá delimitar los terrenos afectados por el mismo; paralizar el uso o actividad que se estuviese efectuando en los terrenos en cuestión y adoptar la suspensión cautelar de las licencias concedidas en dicha zona y notificarlo a los organismos o entidades competentes en la materia. Asimismo, el Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN deberá modificar las presentes Plan General, para asegurar las adecuadas condiciones de protección de los yacimientos

Artículo 294. Protección de Entornos naturales.

1. LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO (LIC¨s). :Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena. Será de aplicación la legislación específica establecida en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre.
2. HABITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO. Será de aplicación la legislación especifica establecida en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre
3. MONTE PÚBLICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA “HUELGA DE LA VALERA Y CENIZATE”. Será de aplicación la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su reglamento

SECCIÓN 3º MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA LAS DISTINTAS ACTIVIDADES.

Artículo 295. Condiciones generales de protección.

1. En general se preservará de construcciones todos los espacios en los que vegeten especies forestales como encinas, pinos, matorrales, formaciones típicas del bosque mediterráneo, además del bosque en galeria.

Artículo 296. Infraestructuras.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán ser autorizadas o informadas favorablemente por el órgano competente, debiendo tomar las precauciones necesarias en orden a la no destrucción de la cubierta vegetal y la minimización del impacto ambiental de las mismas.
2. Para la implantación de la actividad será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A..

Artículo 297. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación de recursos vivos guardarán relación, en cuanto a su tipología y dimensión, al tipo de explotación que se desarrolle en la finca donde se emplacen.
2. Para la implantación de la actividad será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A

Artículo 298. Actividades industriales, extractivas y mineras.

1. Actividades Industriales.

   1.1. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán, de forma excepcional, actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de instalarse en medio rural, así como las establecidas en al artículo 307.

   1.2. Para la implantación de la actividad será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A

2. Actividades extractivas y mineras.

   2.1. La realización de cualquier actividad extractiva de este tipo se ajustará a la Ley de Minas de 21 de julio de 1973 y su reglamento de aplicación. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica dichas actividades deberán someterse al requisito de previa licencia urbanística, para cuya expedición deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de conformidad con lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

   2.2. Toda actividad minera a cielo abierto o de interior en la que las instalaciones o trabajos en el exterior alteren sensiblemente el espacio natural, y las destinadas a la extracción de áridos en cauces o terrazas que supongan modificaciones significativas en éstos, deberá de contar con un Plan de Restauración del Espacio Natural aprobado por el órgano competente en minería de la Junta de Andalucía, previo informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y del Instituto Geológico y Minero en las primeras o de la Comisaría de Aguas en el caso de graveras ..

   2.3. Para la implantación de la actividad será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A

Artículo 299. Actividades turísticas y recreativas.

1. Comprende las instalaciones deportivas y recreativas, campamentos y albergues juveniles, en Suelo No Urbanizable.

2. Para la implantación de la actividad será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A. Asimismo, cualquier construcción que se ubique en el interior de dichas zonas, requerirá la oportuna licencia urbanística, aún en el caso de que se trate de construcciones desmontables.

Artículo 300. Vertederos.

1. Los vertederos estarán sujetos a la autorización del órgano autonómico competente prevista en los artículos 169 y 170 de la Ley 7/2002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía., que requerirá el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y, asimismo, a.la preceptiva licencia urbanística.

2. Para la implantación de la actividad será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A.

3. La apertura de este tipo de instalación deberá cumplir los requisitos generales exigidos por el Real Decreto 1481/2001 de 27 de diciembre.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1º ACTIVIDADES

Artículo 301. Actividades permitidas.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

   1.1. Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

   1.2. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

   1.3. En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

   1.4. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Presente Plan General, sean consecuencia de:

   - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
   - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
   - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
   - Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
   - La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

   1.4.1. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los arts. 42 y 43 de la L.O.U.A. para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

   1.4.2. Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

   1.5. Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Se consideran Actuaciones de Interés Público la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. En el **suelo no urbanizable de especial protección**

   2.1. Sólo podrán llevarse acabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General de Ordenación Urbanística, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse acabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

SECCIÓN 2º EDIFICACIÓN.

Artículo 302. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
   - Las instalaciones agropecuarias.
   - Edificación agrícola
   - La conservación del medio natural
   - Las explotaciones mineras.
   - La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio de las carreteras.
2. Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y de la necesidad de ser realizada en suelo no Urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 42 de la L.O.U.A., podrán edificarse instalaciones para:
   - La formación de núcleos de acampada
   - La edificación industrial
   - Otras actividades de utilidad pública e interés social.
3. En todo caso, cualquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán reunir las siguientes condiciones:
   - Vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones fijadas en estas Normas.
   - Deberán garantizarse todos los servicios de abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
   - Deberá determinarse el régimen de autorización para las obras de captación de aguas, así como el régimen de incompatibilidad.
   - En las condiciones de implantación de las actuaciones que les sea de aplicación o de forma general, se deberá hacer referencia al sometimiento a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/ 1994 de 18 de Mayo de Prevención Ambiental y su Reglamento.
   - El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc., de cualquier tipo.

Artículo 303. Instalaciones agropecuarias

1. Definición

   1.1. Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves y piscifactorías.

2. Implantación

   2.1. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad)

   2.2. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

   - Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos o urbanizables o núcleo de población delimitado: 1.000 m
   - Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
   - Distancia a cursos de aguas: cien (100) metros.
   - Parcela mínima: dependiendo del tipo de cultivo, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

Regadío	2.500 m2.
Vid y olivo	30.000 m2
Otros cultivos de secano	30.000 m2.
Dehesa, monte, encinar, etc.	50 Ha.

Para el caso de la implantación de la edificación agrícola en zonas de Dehesa Monte o encinar, será necesario para la solicitud de licencia la justificación de la necesariedad de realizar la construcción, así como condicionarla a la actividad agropecuaria, y a su vez justificar la viabilidad económica de la misma.

   - El Ayuntamiento, en caso de parcelas históricas no incluidas en zonas de Dehesa Monte o Encinar ,de menor superficie(nunca menor a 10.000m2) podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

3. Usos

   - Granjas avícolas y cunículas.
   - Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.
   - Silos y almacenes de abono, herbicidas, etc.
   - Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos, etc.
   - Aserraderos y explotaciones forestales.
   - La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

4. Condiciones particulares de la edificación

   4.1. Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

   4.2. Separación a linderos: mínimo 20 m de los linderos de parcela.

Artículo 304. Edificación agrícola

1. Definición

   1.1. Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

Implantación

1.2. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad)

1.3. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima: dependiendo del tipo de cultivo, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

Regadío	2.500 m2
Vid y olivo	30.000 m2.
Otros cultivos de secano	30.000 m2
Dehesa, monte, encinar, etc.	50 Ha.

- El Ayuntamiento, en caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Usos

1.4. Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Viviendas para el personal o propietario de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
- Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

Condiciones particulares de la edificación

1.5. ALTURA: una o dos (1 o 2) plantas y siete (7) metros. Se autorizarán torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50% de su perímetro.

1.6. SEPARACIÓN A LINDEROS: Mínimo veinte (20) metros de los linderos de parcela.

1.7. OCUPACIÓN: La edificación no ocupará en planta baja más del 0,5% de la superficie de la finca.

1.8. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:

- La cubierta será, en general, inclinada.
- Los paramentos exteriores se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.
- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos propios del municipio de Navas de San Juan.

Artículo 305. Edificaciones vinculadas a las explotaciones mineras

1. Definición

   1.1. Edificación o instalación destinada al desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de materiales de explotaciones mineras.

2. Implantación

   2.1. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad).

   2.2. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

   - Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos o urbanizable o núcleo de población delimitado: Les serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial definida en el artículo 299 en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).
   - Distancia mínima a otras edificaciones: Les serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial. Los vertederos anejos a la explotación deberán localizarse en lugares no visibles.
   - Previa a la autorización, deberá presentarse estudio de no alteración de escorrentía.
   - Cuande cese la actividad, se presentará proyecto para restitución del paisaje.

3. Usos

   - Extracción de arenas o áridos.
   - Salinas
   - Extracciones mineras a cielo abierto.
   - Extracciones mineras subterráneas.
   - Instalaciones anexas a la explotación.
   - Infraestructuras de servicio.
   - Vertido de residuos derivados de la actividad minera.
   - Se autoriza una vivienda por explotación.

4. Condiciones particulares de la edificación

   4.1. ALTURA: la que necesite la actividad. En caso de superar las dos plantas o siete (7) metros de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación del proyecto.

   4.2. SEPARACIÓN A LINDEROS: Les serán de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

Artículo 306. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

1. Implantación

   1.1. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad).

1.2. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima: dos mil (2.000) metros cuadrados, salvo actividades que justificadamente acrediten en proyecto no precisar una gran extensión de terreno, como puede ser el caso de las instalaciones de telefonía móvil.
- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos o urbanizables o núcleo de población delimitado: las antenas de telefonía móvil no podrán estar a menos de 300 metros del casco urbano; las balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales no podrán estar a menos de 1000 metros del los suelos urbanos y urbanizables.
- Las edificaciones proyectadas deberán contar con la infraestructura necesaria en cuanto a accesos y servicios precisos, así como la autorización del órgano rector de carreteras o infraestructura de que se trate, todo ello sin perjuicio del resto de autorizaciones que deban concurrir en base a la normativa sectorial de aplicación en cada caso.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- Los actos edificatorios al amparo de una obra pública deberán estar inexcusablemente vinculados directamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de dicha obra y sus usuarios.

2. Usos

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- Instalación o construcción de infraestructura energética.
- Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Helipuertos y aeropuertos.
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.
- Infraestructuras para experimentación industrial.

3. Condiciones particulares de la edificación.

3.1. ALTURA: La altura máxima medida hasta la cara inferior del forjado de cubierta, será de siete (7) metros y dos plantas, salvo en las áreas de servicio y gasolineras que podrán alcanzar los nueve (9) metros.

3.2. SEPARACIÓN A LINDEROS: Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3.3. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de cero con quince (0,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con un máximo de quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida, salvo en actuaciones que pretendan implantar áreas de servicio sobre las principales vías de comunicación, en cuyo caso sólo se aplicará el índice de edificabilidad.

Artículo 307. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

1. Definición

   1.1. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables.

2. Implantación

   2.1. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad).

   2.2. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

   - Parcela mínima: veinte mil (20.000) metros cuadrados.
   - Se prohibe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
   - La finca que se destina a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.

3. Condiciones particulares de la edificación

   3.1. ALTURA: El área de concentración de tiendas de campaña o

   3.2. SEPARACIÓN A LINDEROS: El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

   3.3. EDIFICABILIDAD: las edificaciones fijas tendrán una edificabilidad máxima de cero cinco (0,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

   3.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN: la ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la misma.

Artículo 308. Industria

Definición

   3.5. Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos.

   3.6. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

      3.6.1. Las que, por su sistema de producción, están extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

      3.6.2. Las manifiestamente peligrosas sujetas al procedimiento previsto en la legislación medioambiental y urbanística vigente.

Implantación

   3.7. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad).

   3.8. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

      3.8.1. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos o urbanizables o núcleo de población delimitado:

      - Industrias pertenecientes al apartado a): quinientos (500) metros.
      - Industrias pertenecientes al apartado b): de dos mil (2.000) metros.

3.8.2. Parcela mínima:

- Industrias pertenecientes al apartado a): veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.
- Industrias pertenecientes al apartado b): cincuenta mil (50.000) m^2 metros cuadrados.

3.8.3. Distancia a cursos de aguas: cien (100) metros.

3.8.4. Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

3.8.5. Para garantizar la idoneidad de los servicios de abastecimiento de agua y depuración de vertidos será necesaria la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Usos

- Almacenes de productos no primarios.
- Industrias incompatibles con el medio urbano.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.
- Infraestructura de servicios.
- Vertido de residuos.
- Se autoriza una vivienda para guarda.

Condiciones particulares de la edificación

3.9. ALTURA: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3.10. SEPARACIÓN A LINDEROS:

- Para industrias señaladas en el apartado a): 20 m.
- Para industrias señaladas en el apartado b): 50 m

3.11. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

3.12. OTRAS CONDICIONES:

- La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

Artículo 309. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. Definición

1.1. Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en este suelo de servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos terciarios, turísticos u otros análogos.

2. Implantación

2.1. Deberá cumplir las condiciones generales de implantación (las determinadas en la L.O.U.A. y en la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad).

2.2. Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

2.2.1. Parcela mínima: cinco mil (5.000) metros cuadrados

2.2.2. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos o urbanizable o núcleo de población delimitado: doscientos (200) metros.

2.2.3. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados edificados.

2.2.4. Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

3. Condiciones particulares de la edificación

3.1. ALTURA: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de cubierta. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

3.2. SEPARACIÓN A LINDEROS: veinte (20) metros.

3.3. EDIFICABILIDAD: cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 310. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellas que tengan carácter provisional.
2. Los materiales que se emplearán para la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, serán los precisos para garantizar una correcta adecuación a su entorno y a la tipología a que pertenecen.
3. Se emplearán materiales tradicionales procurando reflejar en el acabado del edificio no solo el material utilizado sino también su disposición constructiva y forma de trabajo.
4. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.
6. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial podrá optarse por cualquiera de las dos soluciones siguientes:

6.1. Tejado con pendiente no superior al treinta y cinco por ciento (35%) y terminación mediante teja curva cerámica u otra de aspecto similar. Se podrán disponer simultáneamente azoteas planas siempre que no ocupen más del treinta por ciento (30%) del total de la planta de cubierta.

6.2. Azotea plana, visitable o no, rematada con peto de altura no superior a noventa (90) centímetros.

7. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1,00) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta un altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.
8. Queda expresamente prohibida la utilización de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.

Artículo 311. Condiciones ambientales

1. Todas las masas de arbolado, zonas de interés geológico, arqueológico, zoológico, ecológico, paisajístico o de potencial acuífero o mineral extractivo que deban preservarse a juicio de los respectivos organismo competentes en la materia, tanto para proteger los elementos o espacios existentes, como para las futuras plantaciones, descubrimientos o alumbramientos, se considerarán como de especial protección siendo su régimen de protección el previsto en las disposiciones vigentes sobre la materia específica que se trate de proteger, sin perjuicio de poder ser objeto de redacción de Planes Especiales para su conservación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GRADOS DE PROTECCION.

Artículo 312. Protección especial Suelo no urbanizable por legislación específica, condiciones generales.

1. Será de aplicación lo establecido en los artículos 271 al 281 de las presentes normas y todo lo establecido en la reglamentación específica en cada caso.
2. Las normas urbanísticas contendrán las referencias oportunas a la normativa forestal (*Ley 2/1992, de 15 de junio,* Forestal de Andalucía y *Decreto 208/1997, de 9 de septiembre*, Reglamento Forestal de Andalucía), recogiendo la obligación de cumplir sus determinaciones en los terrenos del término municipal que tengan la consideración de forestales, conforme a la definición contenida en dicha legislación
3. En cuanto a los incendios forestales deberá añadirse un artículo que dicte que aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 5/1999, de 29 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales deberán elaborar un Plan de Autoprotección donde se establezcan las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos que deban realizar
4. Quedará prohibido destruir, recoger, cortar, talar o arrancar, en parte o en su totalidad, especímenes naturales de la flora silvestre, así como destruir sus hábitats.
5. Para permitir la comunicación entre los elementos del sistema, evitando el aislamiento de las poblaciones silvestres y la fragmentación de sus hábitats, se promoverá la conexión mediante corredores ecológicos y otros elementos constitutivos de las mismas, tales como: vegetación natural, bosques-isla o herrizas, ribazos, vías pecuarias, setos arbustivos y arbóreos, linderos tradicionales, zonas y líneas de arbolado, ramblas y su entorno, y en general todos los elementos del medio que puedan servir de refugio, dormidero, cría y alimentación de las especies silvestres.
6. Para la protección de rodales, setos y elementos forestales en los terrenos entre núcleos, en las figuras de planeamiento de desarrollo, se tomarán las medidas oportunas de integración de dichos enclaves en los sistemas locales.
7. Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso.
8. Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso

9. Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funcionamiento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.
10. Con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre.
11. En el caso de la existencia de cotos de caza, la instalación de cercados cinegéticos deberá contar con la autorización administrativa previa correspondiente. Las características de estos cercados se encuentra regulada por el Decreto 182/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza.
12. Las actividades de ocio, deporte y turismo activo, así como las de carácter tradicional que se desenvuelvan en el medio natural, deberán respetar sus valores medioambientales, especialmente las especies silvestres y sus hábitats, así como las condiciones del paisaje.
13. Los cauces y riberas así como las aguas subterráneas también tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, por tanto, cualquier delimitación de suelo urbano debe hacerse sin afectar al dominio público o bien a la zona de policía (100 metros).
14. Los cauces y riberas así como las aguas subterráneas deben representarse con su ancho correspondiente en los planos de ordenación.
15. Asimismo debe considerarse no sólo la posibilidad de preservar estas zonas, sino de mejorar la cuenca hidrográfica, en especial el Río Guadalimar y el Río Guadalén, a través de repoblaciones con especies adaptadas a las condiciones hídricas y edafoclimáticas propias de la zona, sobre todo en los lugares que carezcan de vegetación.

Artículo 313. Protección especial Suelo no urbanizable por planificación territorial o urbanística, condiciones particulares.

1. Protección de yacimientos
   1.1. Será de aplicación todo lo establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos.
2. Protección de visualizaciones.
   2.1. Usos característicos: Se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales.
   2.2. Usos compatibles: Se consideran usos compatibles todas las actividades de recreo sin infraestructura.
   2.3. Usos prohibidos: el resto. A estos efectos, se considera como uso expresamente prohibido los elementos propios del uso infraestructura en concreto **tendidos eléctricos y torres de telefonía** así como la **escombrera de residuos inertes**, dada la incidencia visual del mismo. Dicha escombrera deberá ser clausurada y sellada en el plazo de dos (2) años. Este proceso deberá cumplir los siguientes requisitos:
      - Se deberá aportar un Programa de clausura adecuado a las características y efectos negativos previsibles de sus residuos, que asegure la estabilidad del vertedero y que no represente un riesgo significativo para la salud pública ni para el medio ambiente.
      - Los criterios técnicos para el sellado, deberán tener en cuenta el *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre,* por el que se regula la eliminación de residuos mediante deposito en vertedero.
      - Antes del sellado se deberá proceder a la separación de aquellos residuos no admisibles, como puedan ser: electrodomésticos, maderas, neumáticos, metálicos, etc., y su traslado posterior a los canales de recogida selectiva o valorización existentes.
      - Previamente al sellado final y restauración se deberán realizar ensayos geotécnicos que garanticen la estabilidad de la nueva estructura allí confinada.

- Se deberá extender sobre la superficie final del vertido dos capas de suelo de 0.25 m de espesor compactadas y exentas de materiales de derribo y/o excavaciones. Una vez que estas se hayan asentado suficientemente, se procederá a extender una capa de tierra vegetal de 30 cm de espesor mínimo.
- La lista de especies vegetales a emplear en la restauración ambiental deberá ser aprobada previamente por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- El material de préstamo, necesario tanto para la impermeabilización del área, como para el recubrimiento y sellado del vertedero, realización de obras o cualquier otra actividad, se obtendrá de explotaciones autorizadas.
- Después de la clausura del dicho vertedero, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo un plan de restauración de la zona afectada. Además, exigirá el traslado de residuos inertes a un vertedero de inertes debidamente autorizado, tanto los del vertedero como los de las nuevas obras de urbanización. Todo ello de acuerdo con lo establecido por la *Ley 10/1998, de 21 de abril*, de Residuos.

Protección de elementos

2.4. Será de aplicación todo lo establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Protección del medio natural

2.5. MEDIO NATURAL M.N.-1: CULTIVOS DE SECANO SOBRE ELEMENTOS TRIÁSICOS

2.5.1. Ámbito de aplicación: Se trata de una unidad ambiental homogénea (u.a.1 del Estudio de impacto ambiental) que ocupa una franja que recorre longitudinalmente el término municipal de Este a Oeste y queda situada al norte del casco urbano

2.5.2. Usos característicos: Además del uso agrícola, se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales.

2.5.3. Usos compatibles: Se consideran usos compatibles todas las actividades de conservación, regeneración, actividades científico-culturales, actividades de recreo con o sin infraestructuras, caza y pesca, uso forestal y ganadero, industria e infraestructuras.

2.5.4. Usos incompatibles o prohibidos: el resto

2.5.5. Condiciones especificas previas a la implantación de edificaciones: Dada la aparición de yesos se deberá realizar estudio geotecnico previo a la edificación que garantice problemas debidos a riesgos naturales (inundaciones, inestabilidad, movimientos de tierra en laderas, expansividad, hundimientos, subsidencias y colapsos) que justifiquen tipologías y características de la edificación.

2.6. MEDIO NATURAL M.N.-2: CULTIVO DE OLIVAR Y CEREAL SOBRE DOLOMÍAS

2.6.1. Ámbito de aplicación: Se trata de una Unidad Ambiental(u.a.2 del Estudio de Impacto Ambiental) que se situa en el extremo sur del término municipal colindando al Norte con la zona MN1 y el núcleo urbano y el rio Guadalimar al Sur.

2.6.2. Usos característicos: Además del uso agrícola se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales.

2.6.3. Usos compatibles: Se consideran usos compatibles todas las actividades de conservación, regeneración, actividades científico-culturales, actividades de recreo con o sin infraestructuras, caza y pesca, uso forestal y ganadero, industria e infraestructuras

2.6.4. Usos prohibidos: el resto.

2.7. MEDIO NATURAL M.N.-3: DEHESAS

2.7.1. Ámbito de aplicación: Se trata de una Unidad Ambiental (u.e.4 del Estudio de Impacto Ambiental) que se sitúa al norte del término municipal, y en algunas pequeñas extensiones situadas más al sur. Se corresponde con terrenos incluidos en el Complejo Serrano de "Sierra Morena Central"

2.7.2. Usos característicos:, se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales

2.7.3. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles:

- Usos permitidos sin limitaciones: Actividades de recreo sin infraestructura.
- Usos permitidos con limitaciones:

I. Actividades de recreo con infraestructuras: dichas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

II. Actividades relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a las que estén efectivamente destinados Las limitaciones a estos usos serán las contenidas en las normativas específicas de cada actividad

2.7.4. Usos incompatibles o prohibidos

Se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Industria
- Explotaciones mineras
- Vertido de residuos.

2.8. MEDIO NATURAL M.N.-4: PINARES DE REPOBLACIÓN

2.8.1. Ámbito de aplicación: Se trata de una Unidad Ambiental (u.e.5 del Estudio de Impacto Ambiental) que se sitúa al norte del término municipal y que ocupa una extensión forestal dedicada al aprovechamiento maderero. Se corresponde con terrenos incluidos en el Complejo Serrano "Sierra Morena Central"

2.8.2. Usos característicos:, se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales

2.8.3. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles:

- Usos permitidos sin limitaciones: Actividades de recreo sin infraestructura.
- Usos permitidos con limitaciones:

I. Actividades de recreo con infraestructuras: dichas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

II. Actividades relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a las que estén efectivamente destinados. Las limitaciones a estos usos serán las contenidas en las normativas específicas de cada actividad

2.8.4. Usos incompatibles o prohibidos

Se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Industria
- Explotaciones mineras
- Vertido de residuos.

2.9. MEDIO NATURAL M.N.-5: ENCINARES

2.9.1. Ámbito de aplicación: Se trata de una Unidad Ambiental (u.e.6 del Estudio de Impacto Ambiental) que recorre el término municipal. Se corresponde con terrenos incluidos en el Complejo Serrano de "Sierra Morena Central"

2.9.2. Usos característicos:, se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales

2.9.3. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles:

- Usos permitidos sin limitaciones: Actividades de recreo sin infraestructura.
- Usos permitidos con limitaciones:

I. Actividades de recreo con infraestructuras: dichas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

II. Actividades relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a las que estén efectivamente destinados. Las limitaciones a estos usos serán las contenidas en las normativas específicas de cada actividad.

2.9.4. Usos incompatibles o prohibidos

Se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Industria
- Explotaciones mineras
- Vertido de residuos

2.10. MEDIO NATURAL M.N.-7: RIO GUADALIMAR

2.10.1. Ámbito de aplicación: Se trata de una Unidad Ambiental (u.e.7 del Estudio de Impacto Ambiental) situada en el extremo sur del término municipal y que comprende cauces y riberas del rio Guadalimar. Se corresponde con el "

2.10.2. Usos característicos:, se consideran usos característicos todas aquellas actividades relacionadas con la conservación, regeneración y actividades científico-culturales

2.10.3. Usos compatibles:

Se consideran usos compatibles:

- Usos permitidos sin limitaciones: Actividades de recreo sin infraestructura.
- Usos permitidos con limitaciones:

I. Actividades de recreo con infraestructuras: dichas actividades estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

II. Actividades relacionadas con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a las que estén efectivamente destinados. Las limitaciones a estos usos serán las contenidas en las normativas específicas de cada actividad.

2.10.4. Usos incompatibles o prohibidos

Se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Industria
- Explotaciones mineras
- Vertido de residuos

Artículo 314. Protección especial Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

1. Se delimita en este Plan General EL ÁMBITO NUCLEO RURAL LA ESTRELLA, con las condiciones de ordenación reflejadas en la siguiente ficha.

EL EQUIPO REDACTOR

Jaén, Junio 2.008

ORDENANZA .NUCLEO RURAL LA ESTRELLA$_{1/4}$ | Navas de San Juan

DENOMINACIÓN: Comprende los ámbitos de núcleo rural que se ha desarrollado en torno al Santuario de la Virgen de la Estrella y cuya estructura urbana y social se encuentra parcialmente desvinculada a las actividades propiamente rurales..

AMBITO Y DEFINICION: Zona grafiada en planos de ordenación 3.6. ORDENACION ESTRUCTURAL TERRITORIO. PROTECCIÓ POR: PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA, CARÁCTER NATURAL O RURAL, HABITAT RURAL DISEMINADO..

OBJETIVOS

- Conservar la calidad ambiental.
- Mantenimiento de la escala y tipología edificatoria propios del entorno.
- Control ambiental del entorno mediante el establecimiento de medidas corresctoras..

- Conservación del parcelario.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

Dentro del ámbito delimitado como núcleo rural no se podrá autorizar ninguna clase de edificación que no cuente por lo menos con servicios de acceso rodado público, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica.
Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al titular de la vía a la que de frente la edificación la parte correspondiente de terreno para la regularización del viario según lo previsto en el plano de ordenación del núcleo de este Plan general. Para las parcelas que den frente a la vía Pecuaria CAÑADA REAL DE LA ESTRELLA O VADILLO HONDONERO precisarán autorización expresa de la consejería de Medio Ambiente.

Para la apertura de nuevos viales no previstos en este Plan General será preciso la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

- **PAVIMENTACIONES MATERIALES:**

Según el tipo de vía los materiales a emplear serán:

- **Calles peatonales:**

-Empedrados de cantos rodados de tamaño medio en el centro de la calle y bandas laterales de baldosas de piedra
-Adoquinados de piedra natural u hormigón.

- **Calles de tráfico rodado:**

-Firmes asfálticos de mezclas bituminosas y acerados con baldosa de piedra artificial

- **CRITERIOS DE DISEÑO:**

- **REDES DE ALUMBRADO, ELECTRICIDAD Y TELEFONOS:**

CONDICIONES DE LA EDIFICACION, DE LOS USOS, DE LA ESTETICA Y DEL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS:

CONDICIONES DE USO:

- **Uso característico:**	Residencial: Vivienda de tipología de vivienda aislada.	**Grado1º**
	Residencia comunitaria	**Grado2º**
- **Usos compatibles:**	Terciario (Oficinas, comercios Cª I, recreativo y Sala de reunión).	**Grado3º**
	Dotacional	**Grado4º**
	Espacios Libres	
	Infraestructuras de transporte y comunicaciones	**Grado5º**

- **Usos prohibidos:** De forma independiente a la clasificación de usos recogida en el presente P.G.O.U., son prohibidos todos aquellos usos que impliquen las siguientes actividades:

  Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la *Ley 7/1994*, de Protección Ambiental.
  Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 7 (segundo supuesto), 9 (condicionado a las molestias por ruidos), 10 (condicionado a las molestias por ruidos), 24, 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32, 33 y 34 del Anexo 3º de la citada Ley.
  Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por *Decreto 74/1996, de 20 de febrero*.

- **Limitaciones a la compatibilidad de usos**:

a) Los usos terciarios recreativo y de salas de reuniones, verán limitada la obtención de licencia de apertura si previamente existen cinco unidades de la misma naturaleza en un radio de cincuenta (50) metros trazado desde el centro del solicitante.

b) Para la determinación de la compatibilidad de los usos permitidos y de los límites admisibles de ruidos y vibraciones en cada zona, se cumplirá en todo caso los establecido en el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:	**Grado1º**	**Grado2º**	**Grado3º**	**Grado4º**	**Grado5º**
- Coeficiente de ocupación en planta baja:	30%	-	-	-	-
- Coeficiente de ocupación en planta de piso:	30%	-	-	-	-
- Edificabilidad m2/m2.	0,4	0,7	0,7	0,7	0,7
- Parcela mínima:	No se establece su dimensión correspondiendo esta con la parcela registral a la fecha de aprobación de este Plan General.				

CONDICIONES DE VOLUMEN:	**Grado1º**	**Grado2º**	**Grado3º**	**Grado4º**	**Grado5º**
- Numero de plantas:	B+1	B+1	B+1	B+1	B+1
- Altura máxima a cumbrera	12,4 m	12,4 m	12,4 m	12,4 m	12,4 m
- Altura máxima a cornisa:	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m

CONDICIONES DE FORMA:

- Altura máxima de planta baja:	3,80 m.
- Altura mínima de planta de piso:	2,50 m.
- Retranqueos desde alineación :	Frontal: 4,00m a la alineación oficial. A fondo: 3,00m Lateral: 3,00m a los linderos.

- **Vuelos: En general cumplirán lo establecido en los artículos 101 Y 102 de la Normativa y además :**

- **Condiciones particulares de los vuelos:**

- El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada ó cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser igual o inferior a (15) cm.
- Los antepechos de los salientes no pueden ser cerrados, serán preferentemente de cerrajería con barras verticales de 1,00 metro y rematadas por pletina hasta la altura total de 1,10 mt max.
- La pintura exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, gris plomo o negro.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- **Composición de las fachadas:** Seguirá criterios de simplicidad siguiendo los modelos tradicionales y predominando el macizo sobre el vano.
- **Plantas bajas de edificios existentes:** En caso de reforma, deberán tratar de recuperar la antigua estructura alterada por las intervenciones anteriores y no deberán autorizarse nuevas reformas que no se ajusten a la composición y materiales propios del edificio y su entorno.
- **Medianerías y fachadas laterales:** Se tratarán con criterios de composición y materiales de características similares a las de la fachada principal.
- **Aleros:**
- El saliente máximo de los aleros sobre el plano de fachada será de cincuenta (50) centímetros.
- El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra , piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón pintado igual que la fachada.
- El canto del alero será igual o inferior a (15) cm.
- El alero no puede producirse como prolongación del forjado de la fachada
- **Puertas de garaje :**
- Las puertas del garaje han de cerrar el hueco en su totalidad.
- Las puertas serán de madera, ó metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera.
- **Carpinterías y persianas:**
- Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos, de PVC u otros materiales siempre que sean de colores marrones oscuros, incluso la madera.
- Las persianas seguirán el acabado de las carpinterías.
- **Acabados de fachadas:**
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados.
- Los zócalos, impostas y otros elementos que se proyecten deberán ser de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado
- Solo se podrán poner molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con la relación al plano de fachada será igual o menor de seis (6) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
- Las fachadas, aparte de lo señalado en esta sección, será enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
- **Cubiertas.**
- La cubierta podrá ser plana o inclinada.
- La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja cuerva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates, laterales, etc.
- Cuando la cubierta sea plana la fachada se rematará con antepecho de barandilla de cerrajería o fábrica.
- Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

ORDENANZA NUCLEO RURAL LA ESTRELLA 4/4

Navas de San Juan

CONDICIONES DE LA EDIFICACION, DE LOS USOS, DE LA ESTETICA Y DEL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS:

CONDICION DE ALINEACIÓN DE FRENTE DE FACHADA:

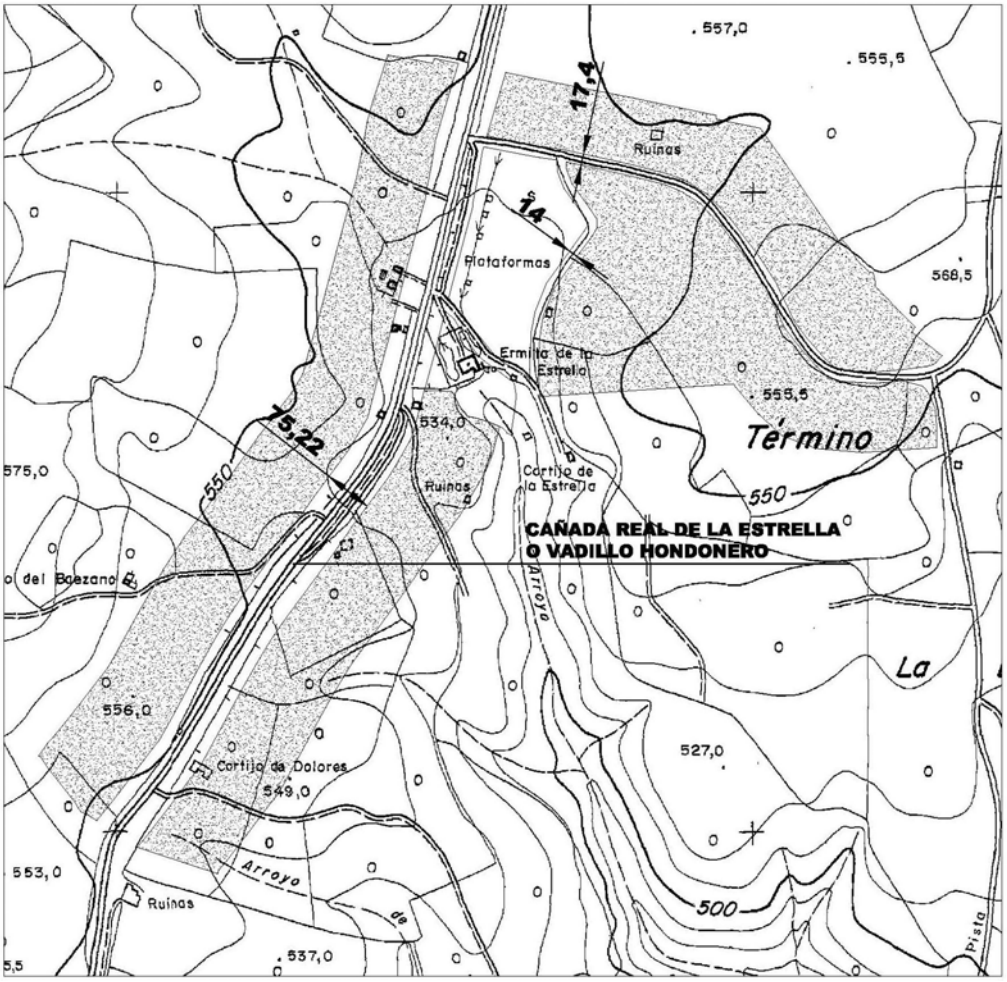
Las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación del Plan general son fijas y por tanto el frente de fachada ha de retranquearse respecto a la misma**.**

CONDICIONES DE TIPOLOGÍA:

Se utilizarán, preferentemente, las tipologías de arquitectura doméstica popular presentes en el entorno de la parcela a construir.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

- Posibilidad de agregación de parcelas: Se permiten
- Posibilidad de segregación de parcelas: No se permiten.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE NAVAS DE SAN JUAN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

III.- CATALOGO

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN

SOLEDAD GONZALEZ GÓMEZ — **ARQUITECTO**

EQUIPO COLABORADOR:

FRANCISCO BELDA SÁENZ — **ASESOR JURÍDICO**

LUIS PACHECO DE PABLO — **GEÓGRAFO**

JUNIO 2.008

INDICE

1.- TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS Y DETERMINACIONES. 3

1.1.PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS. 4
1.1.1. GRADO 1: PROTECCIÓN INTEGRAL. 4
1.1.2. GRADO 2: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. 4
1.1.3. GRADO 3: PROTECCIÓN AMBIENTAL. 5

1.2.PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS. 6
1.2.1. GRADO 1: PROTECCIÓN GLOBAL. 6
1.2.2. GRADO 2: PROTECCIÓN PARCIAL. 7

1.3.PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS. 7
1.3.1. ZONAS A LAS QUE SE APLICA. 8
1.3.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS. 8

1.4. PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO. 8

1.5. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES. 9

1.6. PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. 10

1.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y DE LOS ESPACIOS PAISAJISTICOS. 12

2. OBRAS SOBRE BIENES PROTEGIDOS. 12

3. NORMAS DE PROTECCIÓN. 13

3.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. 13
3.1.1. LEGISLACIÓN VIGENTE. 13
3.1.2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES. 13
3.1.3. COLABORACIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA. 13

4. LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 14

4.1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS. 14
4.2. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS. 14
4.3. PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS. 15
4.4. PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO. 15
4.5. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES. 15
4.6. PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. 15
4.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y ESPACIOS PAISAJÍSTICOS. 15

1.- TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS Y DETERMINACIONES.

Se establecen seis tipos de protección netamente diferenciados, a saber:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de espacios urbanos.
- Protección del Casco histórico
- Protección de visualizaciones.
- Protección de yacimientos arqueológicos.
- Protección del medio natural y de los espacios paisajísticos.

La protección de **Elementos** se aplica a cada uno de los elementos aislados, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Documento. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL, y que más adelante se describen.

La protección de **Parcelas** puede ser complementaria a la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos grados, que se denominan global y parcial.

La protección de **Espacios Urbanos** se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de Ordenanzas Especificas, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

La protección de **Casco histórico** se aplica al espacio delimitado como tal dentro del casco urbano, para el que se redactará unas ordenanzas específicas.

La protección de **Visualizaciones** afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para oras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

La protección de **Yacimientos Arqueológicos** se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Documento e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

La protección del **medio natural y de los espacios paisajísticos** afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este documento y toma la forma de Normativas Especificas que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

1.1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.

Definición: Todos los elementos protegidos que se señalan en el plano de ordenación **A.I.4.CALIFICACION Y USOS DEL SUELO. REGULACION DE LA EDIFICACION. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO.MEDIO URBANO** y en los planos **A.I.2.1, A.I.2.2, A.I.2.3 CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO TERRITORIO**

1.1.1. GRADO 1: PROTECCIÓN INTEGRAL.

a) Bienes a los que se aplica.

Protección Integral: Se aplicará a aquellos bienes que posean valores arquitectónicos, históricos, patrimoniales, excepcionales. Estos edificios deberán ser conservados íntegramente, preservándose por tanto sus características, y su significación cultural en la escena urbana.

b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán los de restauración y las de conservación (mantenimiento y consolidación).

Para los edificios incluidos en la categoría “3” del Plan General de Bienes Culturales les será de aplicación lo previsto en la legislación andaluza para los bienes declarados de Interés Cultural. Para la realización de obras en el interior y exterior será preceptiva la autorización de la Delegación de Cultura.

1.1.2. GRADO 2: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

a) Bienes a los que se aplica.

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán los de restauración y las de conservación o mantenimiento.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten con carácter general de entre las obras tipificadas en el punto 3 OBRAS SOBRE BIENES PROTEGIDOS de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes protegidos con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos.

Al igual que para los elementos protegidos en Grado 1º, para estos se prohibe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respecto al carácter del elemento protegido y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

1.1.3. GRADO 3: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentado mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles protegidos con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación de ambiental, se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el punto 3. OBRAS SOBRE BIENES PROTEGIDOS de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien protegido.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Los bienes protegidos con protección ambiental, podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Será posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurran las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para el grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

Con relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales.

1.2. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS.

1.2.1. GRADO 1: PROTECCIÓN GLOBAL.

a) Bienes a los que se aplica.

Parcelas que pueden considerarse bienes a proteger por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones.

Sobre las parcelas protegidas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significación que contengan se permite solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

1.2.2. GRADO 2: PROTECCIÓN PARCIAL.

a) Bienes a los que se aplica.

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas protegidas con este grado de protección.

- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones para Protección Integral de elementos.

P 4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
P 5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
P 6: Elementos auxiliares.
P 7: Amueblamiento.
P 8: Arbolado.
P 9: Otra vegetación.
P10: Otros componentes a definir en cada caso.

1.3. PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

Definición: Todos los elementos protegidos que se señalan en el plano de ordenación **A.I.4.CALIFICACION Y USOS DEL SUELO. REGULACION DE LA EDIFICACION. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO. MEDIO URBANO** y en los planos **A.I.2.1, A.I.2.2, A.I.2.3 CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO TERRITORIO**

1.3.1. ZONAS A LAS QUE SE APLICA.

Se aplica esta protección a las siguientes plazas:

1. Plaza de la Iglesia.
2. Plaza de la Constitución.
3. Parque Urbano de Sector S U S o 1, Zona de Eras.

1.3.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS.

Será de aplicación la ordenanza de Casco histórico. Se requieren como ordenanzas especificas:

1. Respeto del trazado viario, prohibiéndose cualquier alteración de la alineación original.
2. Para el mantenimiento de la tipología parcelaria se prohibe expresamente la agregación o segregación de parcelas que den fachada a dicho espacio.
3. Mantenimiento de la tipología parcelaria original, en cuanto a tipología de huecos, salientes, entrantes y volados (aleros, balcones, etc.)
4. Limitación al diseño y colocación de elementos superpuestos con fines publicitarios y comerciales. Prohibición de los tendidos aéreos para los ámbitos señalados. El Ayuntamiento dará las pautas para el diseño de dichos elementos.
5. Protección y puesta en valor del arbolado urbano y la vegetación.
6. Protección y puesta en valor de los distintos elementos patrimoniales que identifican históricamente estos espacios.
7. Como norma de urbanización, se requerirá la utilización de elementos tradicionales en pavimentos, ajardinamientos, alumbrado, mobiliario, etc. . El Ayuntamiento y el organismo competente darán las pautas para la elección de dichos elementos.

1.4. PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

Definición: Todos los elementos protegidos que se señalan en el plano de ordenación **A.I.4.CALIFICACION Y USOS DEL SUELO. REGULACION DE LA EDIFICACION. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO. MEDIO URBANO**

El ámbito de casco histórico que consideramos conveniente abarcar, comprende el espacio delimitado en el plano AI 4

Se redactará una ordenanza específica, con sus condiciones de uso, volumen, estéticas y de tramitación, o se citarán los epígrafes de la normativa del Plan General.

En esta ordenanza se incidirá en función de los distintos valores cuya existencia se deba mantener o fomentar, en:

- El respeto del trazado viario, evitando, salvo casos excepcionales plenamente justificados, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones del casco antiguo.
- El mantenimiento de las tipologías parcelarias tradiciones compatibles con los modos de vida actuales, estableciendo en la ordenanza límites precisos a las agregaciones y segregaciones, de forma que se impida la aparición de tipologías

parcelarias – y por ello también edificatorias- discordantes con las tradiciones o con aquellas cuya homogeneidad se quiere mantener.

- El respeto de las tipologías complejas y espontáneas de ocupación de suelo, acometiendo el problema de la reordenación del interior de las manzanas con criterios de la máxima flexibilidad, concediendo el mayor peso a las iniciativas y necesidades de los propietarios de las parcelas, huyendo de las soluciones de reordenación del tipo de patios de manzana dictadas desde el planeamiento mediante la fijación de alineaciones interiores, herramienta propia de una técnica urbanística de ordenación de ensanches y condicionando la remodelación unitaria del interior de cada manzana a la redacción de un estudio de detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.
- La asignación de superficies y volúmenes edificables equivalentes a los existentes, en las zonas en que se considere conveniente evitar la renovación generalizada de la edificación.
- El mantenimiento de los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradiciones o de las que dan el carácter y la homogeneidad a la zona urbana correspondiente, y en especial de aquellas que conforman la escena urbana, tales como alturas, volúmenes, tipologías de huecos en las distintas plantas, tipologías de cuerpos salientes, entrantes y volados (alero, balcones etc.) materiales, colores y texturas de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías y cubiertas, etc.
- Las limitaciones precisas al diseño y colocación de elementos superpuestos con fines publicitarios y comerciales y la prohibición de los tendidos aéreos agresivos para los ambientes urbanos que se protegen.
- Las medias de protección y puesta en valor del arbolado urbano, relativas a identificación y enumeración de las especies convenientes e inconvenientes en relación con los usos y costumbres tradicionales o de la zona o época correspondiente y las relativas a cuidados que precisan, prohibición de actuaciones inconvenientes para las distintas especies, etc.
- Las medidas de protección y puesta en valor de los elementos de tratamiento de los espacios públicos tradiciones o de aquellos cuya calidad ambiental se quiere mantener, tales como pavimentos, ajardinamientos, amueblamientos, alumbrado, etc., con un estudio de los tipos existentes o en vías de desaparición y elaboración del catalogo de tipo de soluciones de emplear en las actuaciones de mantenimiento.
- Las orientaciones precisas de tipo metodológico y las condiciones de tramitación (p.ej. alzados de manzana completa, comisiones de expertos, etc.) que garanticen la adecuación de las intervenciones a los ambientes que se ubican.

La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y ordenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

1.5. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES.

Definición: Todos los elementos protegidos que se señalan en el plano de ordenación **A.I.4.CALIFICACION Y USOS DEL SUELO. REGULACION DE LA EDIFICACION. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO. MEDIO URBANO** y en los planos **A.I.2.1, A.I.2.2, A.I.2.3 CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO TERRITORIO**

Para poder valorar un paisaje de manera objetiva hay que emplear dos parámetros: la calidad y la fragilidad visual del paisaje. En este capítulo hablaremos de Navas de San Juan como panorámica desde su cuenca visual más próxima pues es la que más interesa a las Normas Subsidiarias.

La calidad viene determinada por la presencia o ausencia de ciertos elementos, pero sobre todo por su combinación. Para evaluar la calidad se abordarán tres niveles del paisaje:

1. Calidad visual intrínseca, o valoración positiva de los elementos naturales y culturales de la imagen, y su asociación.
2. Calidad visual del entorno inmediato, contraste o continuidad con el medio inmediato al que ocupa el paisaje analizado.
3. Calidad de fondo escénico, o papel en el enmarque de la percepción del paisaje, como límite, como horizonte.

La fragilidad visual es la escasa capacidad de absorción visual de intervenciones sobre un paisaje. Está condicionada a factores intrínsecos y a otros adquiridos que sumados confieren fragilidad *versus* capacidad de absorción. Los factores intrínsecos de la fragilidad son de tres clases:

1. Factores físicos y biológicos, derivados de los elementos característicos, como pendiente, exposición, orientación, vegetación (en cuanto a su altura, densidad, variedad cromática, estacionalidad, contraste cromático con el suelo o zonas construidas,...).
2. Factores morfológicos de visualización, o estructura del paisaje y de la cuenca visual (tamaño, compacidad, forma, posición en altura dentro de la imagen,...).
3. Factores histórico - culturales del territorio englobado en el paisaje. Referidos al uso y al simbolismo del paisaje para los habitantes (singularidad, valor de uso tradicional o simbólico, interés histórico,...)

Los factores adquiridos se refieren a:

1. la accesibilidad directa a la observación, al consumo visual, así las carreteras, núcleos de población y de ocio o trabajo
2. Inclusive la proximidad a estas zonas de consumo visual frecuente.

1.6. PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Definición: Todos los elementos protegidos que se señalan en el plano de ordenación **A.I.4.CALIFICACION Y USOS DEL SUELO. REGULACION DE LA EDIFICACION. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO. MEDIO URBANO** y en los planos **A.I.2.1, A.I.2.2, A.I.2.3 CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO TERRITORIO**

De acuerdo con los principios de la Ley, son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que poseen los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. En todo su trámite se atenderá a lo dispuesto por la Ley del Patrimonio Histórico Español (Art. 44).

En este sentido la ley del Patrimonio Histórico de Andalucía en el artículo 50 establece:

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto de la comunidad Autónoma deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.
2. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.
3. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.
4. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o institución que se determine.

Como consecuencia de lo anterior, todo propietario de una parcela, solar o edificio situado en cualquiera de las zonas caracterizadas por el presente Plan General como de Protección Arqueológica, deberá atender a esta obligación, siendo considerado como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la Administración competente.

Serán ilícitas, y sus responsables serán sancionados, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubiesen llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se hay producido un hallazgo causal de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente, (art. 42.3 de la Ley de Patrimonio).

De conformidad con lo previsto en el articulo 52 de la ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas, siendo estas actividades y autorizaciones reguladas en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 32/1993.

Definiciones generales sobre el Patrimonio Arqueológico:

- Se consideran **hallazgos causales** los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (art. 41.3 de la L.P.H.E.).

- Son **zonas arqueológicas** aquellos espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante (art. 27.5 de L.P.H.A)

- Son **excavaciones arqueológicas** las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados (art. 41.1. L.P.H.E.)

- Son **prospecciones arqueológicas** las explotaciones superficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el apartado anterior. (art. 41.2. de L.P.H.E.).

- **Sondeo arqueológico**: se entiende por Sondeo Arqueológico la práctica de un número reducido de catas con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

- **Reserva arqueológica**: estas zonas constituyen áreas de conservación del patrimonio arqueológico, zonas de reserva. La intervención arqueológica en las mismas solo se realizará si existen alteraciones en el subsuelo.

- **Control arqueológico**: se entiende por control arqueológico de movimiento de tierras el registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos deben permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación así como la recuperación de los elementos que se consideren de interés.

1.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y DE LOS ESPACIOS PAISAJISTICOS.

Definición: Todos los elementos protegidos que se señalan en el plano de ordenación **A.I.4.CALIFICACION Y USOS DEL SUELO. REGULACION DE LA EDIFICACION. REGIMEN Y GESTION DEL SUELO. MEDIO URBANO** y en los planos **A.I.2.1, A.I.2.2, A.I.2.3 CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO TERRITORIO**

El suelo no urbanizable protegido cuya delimitación es la que figura en los planos anteriores a escala 1/10.000 presenta los siguientes tipos:

- Espacios naturales de interés ambiental.
- Espacios puntuales de interés ambiental.
- Edificación de interés etnológico.

La normativa será de aplicación las generales de Medio Ambiente y otras normativas sectoriales.

2. OBRAS SOBRE BIENES PROTEGIDOS.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 18 de las Normas Generales de Navas de San Juan.

3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

3.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

3.1.1. LEGISLACIÓN VIGENTE.

Determinaciones establecidas en el Articulo 10 de la L O U A .1.A. g) definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los Centros Históricos de interés, así como de los elementos o Espacios Urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

3.1.2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3.1.3. COLABORACIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado b) anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejarán la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente los organismos competentes podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

4. LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

4.1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.

A) Elementos y lugares a proteger:

1.- Torre de la antigua fábrica de harinas. PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
2.- Pilón. PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
3.- Árbol. PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
4.- Vía Romana. PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
5.- Vías Pecuarias: PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
1ª.- CAÑADA REAL DE LA BALLESTERA.
2ª.- CAÑADA REAL DE LA ESTRELLA O VADILLO HONDONERO.
3ª.- CORDEL DE VILLORA.
4ª.- CORDEL DEL PUERTO DE LOS ACEITEROS.
5ª.- VEREDA DE UBEDA.
6.- Descansaderos: PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
1.- DESCANSADERO DE LA BALLESTERA.
2.- DESCANSADERO DE LA FUENTE DEL PAJE.
3.- DESCANSADERO DEL POCILLO DE LOS VIÑADORES.
4.- DESCANSADERO ABREVADERO DE LA FUENTE DEL ROSAL.
5.- DESCANSADERO DE LA CUESTA DEL PUENTE.
6.- DESCANSADERO DE LA RAMBLA DE MEDINA.

B) Edificios a proteger:

1.- Iglesia parroquial de san Juan Bautista. PROTECCIÓN INTEGRAL. GRADO 1
2.- Santuario Virgen de la Estrella. PROTECCIÓN INTEGRAL: GRADO 1
2.- Ayuntamiento. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. GRADO 2
3.- Asilo de Sta. Sara y San Fructuoso. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. GRADO 2
5.- Plaza de Toros. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. GRADO 2
6.- Cine. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. GRADO 2
7.- Cortijos. PROTECCIÓN AMBIENTAL. GRADO 3
A- Cortijo caserío de Don Bernardo.
B- Cortijo Villora Baja.
C- Cortijo Salido Bajo.
D- Cortijo Salido Alto.
E- Cortijo El Acero.
F- Cortijo del Arrollo de la Estrella
G- Cortijo de la Cetrina.

4.2. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS.

No se propone ninguna parcela a proteger.

4.3. PROTECCIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

1. Plaza de la Iglesia.
2. Plaza de la Constitución.
3. Parque Urbano de Sector S U S o 1, Zona de Eras.

4.4. PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

Casco histórico de Navas de San Juan

4.5. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES.

No se propone ninguna visualización a proteger.

4.6. PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se localizan los siguientes yacimientos arqueológicos en el término municipal de Navas de San Juan:

1. Torre del Santuario de la Virgen de la Estrella
2. Torre de Navas de San Juan
3. La Atalaya
4. Navas 1
5. Navas 2
6. El Castellón
7. Cerro Prior
8. El Acero
9. Cerro de las Monjas
10. Navas 3
11. Navas 4
12. Navas 5

4.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y ESPACIOS PAISAJÍSTICOS.

Es de aplicación en el término municipal El Plan Especial del Medio Físico respecto del cual se ven afectadas dos zonas:

1. **CS- 3:** Complejo Serrano Sierra Morena Central
2. **RA-1:** Complejo Ribereño Ribera del Guadalimar

Jaén, Junio de 2.008

El equipo redactor