

CERTIFICADO DEL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO

DATOS GENERALES

DOCUMENTO TÉCNICO

--

ACTUACIÓN (OBRA/INSTALACIÓN)

--

LOCALIZACIÓN

--

PROMOTOR

--

TÉCNICO REDACTOR

--

CUMPLIMIENTO NORMAS URBANÍSTICAS

CLASIFICACIÓN SUELO	Nº FICHA	CALIFICACIÓN/CATEGORÍA SUELO	
URBANO	1	ORDENANZA 1 (CONSERVACIÓN AMBIENTAL)	
	2	ORDENANZA 2 (MANZANA CERRADA)	GRADO 1º
	3		GRADO 2º
	4	ORDENANZA 3 (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	GRADO 1º
	5		GRADO 2º
	6	ORDENANZA 5 (INDUSTRIAL)	GRADO 1º
	7		GRADO 2º
	8		GRADO 3º
	9	ORDENANZA 6 (TERCIARIO)	GRADO 1º
	10		GRADO 2º
	11		GRADO 3º
	12	ORDENANZA 9 (POBLADOS DE COLONIZACIÓN)	
	13	ORDENANZA 10 (EDIFICACIONES ROMERAS)	GRADO 1º
	14		GRADO 2º
NO URBANIZABLE	15	PARQUE NATURAL (SNU-PN)	
	16	VALORES NATURALÍSTICOS (SNU-VN)	
	17	INTERÉS NATURAL 1 (SNU-IN1)	
	18	INTERÉS NATURAL 2 Las Viñas (SNU-IN2)	
	19	VEGAS FLUVIALES (SNU-VH)	
	20	TERRAZAS DEL GUADALQUIVIR (SNU-AT)	
	21	HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HR)	
	22	RURAL (SNU-R)	
EDIFICACIÓN / PARCELA CON CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN (Por ejemplo edificios catalogados)			

CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones generales de la edificación	
Condiciones generales de los usos	Uso residencial
	Uso aparcamiento

INFORMES/AUTORIZACIONES QUE SE REQUIEREN PREVIOS A LA LICENCIA

CONSEJERÍA DE CULTURA (Conjunto histórico / Entorno BIC)		
ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVIA (Según zona arqueológica)	A.- Reserva Arqueológica	
	B.- Servidumbre Arqueológica	
	C.- Sondeos / Control Arqueológico	
	D.- Prospección Arqueológica	
CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE (SNU-VP, SNU-VN, SNU-IN1, SNU-IN2)		
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR (Zona policía dominio público hidráulico)		
COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS (Cuando los servicios urbanísticos no estén a pie de parcela)		
PROYECTO DE ACTUACIÓN (Actuaciones de interes social en suelo no urbanizable)		
REGULARIZACIÓN SUELO NO URBANIZABLE (EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN / AFO)		
COMUNIDAD DE VECINOS (Para obras de modificación fachada o cubierta)		

OBSERVACIONES

--

A la vista de la clasificación y categoría del suelo sobre el que se proyecta la actuación, y según formularios que se acompañan al presente,

CERTIFICO:

- El proyecto cumple el Plan General de Andújar, así como la ordenación territorial y urbanística vigente.
- La parcela cuenta con los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.
- El proyecto cumple las determinaciones sectoriales aplicables.
- El proyecto garantiza las condiciones técnicas de seguridad y salubridad de la actuación proyectada.

En _____, a _____ de _____ de _____

Fdo:

Ficha nº 1. SUELO URBANO - ORDENANZA 1 (CONSERVACIÓN AMBIENTAL)

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 70 y 71 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha)			
INDUSTRIAL CATEGORÍA I (solo situación A) (Art. 113 a 117 OME)			
HOSPEDAJE (solo edificio exclusivo) (Art. 120 OME)			
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I	Baja o bajo rasante vinculada a la baja	
		Edificio exclusivo	
	Categoría II (solo para altura máxima 3 ó 4 plantas)	Baja o bajo rasante vinculada a la baja	
		Primera vinculada a la baja	Edificio exclusivo
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)	Baja		
	Primera		
	Edificio exclusivo		
DESPACHO PROFESIONAL			
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría II (sin espectáculos)	Baja	
		Primera ligada a la baja	
		Edificio exclusivo	
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME)	Baja		
	Primera		
	Edificio exclusivo		
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)	Sótano/semisótano (Ficha)		
	Baja/entreplanta		
	Edificio exclusivo		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹	Planta Baja			100% (art. 75 NU)	
	Planta de Piso	2 plantas	Solar hasta 150 m2	100% (art. 75 NU)	
			Solar mayor 150 m2	80% (art. 75 NU)	
		3 ó 4 plantas		Fondo máximo 20 mts (art. 75 NU)	
	Ático			Retranqueo 3 mts (art 77 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS					
ALTURA CORNISA ²	2 plantas			7 mts (art. 76 NU)	
	3 plantas			10 mts (art. 76 NU)	
	4 plantas			13 mts (art. 76 NU)	

1.-

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada \rightarrow se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada \rightarrow se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº2. SUELO URBANO - ORDENANZA 2 (MANZANA CERRADA) GRADO 1º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 85 y 86 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha)			
INDUSTRIAL CATEGORÍA I (solo en situación A) (Art. 133 a 117 OME)			
HOSPEDAJE (solo en edificio exclusivo)			
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I	Baja o bajo rasante vinculada a la baja	
		Primera vinculada baja	
		Edificio exclusivo	
	Categoría II	Baja o bajo rasante vinculada a la baja	
		Primera vinculada a la baja	
		Edificio exclusivo	
OFICINAS (Art 126 a 129 OME)	Baja		
	Primera		
	Edificio exclusivo		
DESPACHO PROFESIONAL			
SALA REUNIÓN (Art 130 OME)	Categoría I (solo en edificio exclusivo)		
	Categoría II (sin espectáculos)	Baja	
		Primera ligada a la baja	
		Edificio exclusivo	
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME)	Baja		
	Primera		
	Edificio exclusivo		
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)	Sótano/semisótano		
	Baja/entreplanta		
	Edificio exclusivo		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹	Planta Baja	100% (art. 89 NU)	
	Planta de Piso	Fondo máximo 20 mts (art. 89 NU)	
	Ático	Retranqueo 3 mts (art 90 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS			
ALTURA CORNISA ²	2 plantas	7 mts (art. 90 NU)	
	3 plantas	10 mts (art. 90 NU)	
	4 plantas	13 mts (art. 90 NU)	
	5 plantas	16 mts (art. 90 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada \rightarrow se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada \rightarrow se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 3. SUELO URBANO - ORDENANZA 2 (MANZANA CERRADA) GRADO 2º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 85 y 86 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha)		
INDUSTRIAL CATEGORÍA I, (solo en situación A) (Art. 113 a 117)		
COMERCIO (Art 121 a 125 OME)	CATEGORÍA I	Bajo rasante vinculada a la baja
		Baja
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)		Baja
		Edificio exclusivo
DESPACHO PROFESIONAL		
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría I (solo en edificio exclusivo)	
	Categoría II (sin espectáculos)	Baja
		Primera ligada a la baja
		Edificio exclusivo
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME)	Baja	
	Primera	
	Edificio exclusivo	
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)	Sótano/semisótano	
	Baja/entreplanta	
	Edificio exclusivo	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹	Planta Baja		100% (art. 89 NU)	
	Planta de Piso	Solar hasta 150 m2	100% (art. 89 NU)	
		Solar mayor 150 m2	80% (art. 89 NU)	
	Ático		Retranqueo 3 mts (art 90 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS			2 (art. 90 NU)	
ALTURA CORNISA ²			7 mts (art. 90 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 4. SUELO URBANO - ORDENANZA 3 (VIVIENDA UNIFAMILIAR) GRADO 1º**USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES** (arts. 94 y 95 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Ficha)

INDUSTRIAL CATEGORÍA I (solo en situación A) (Art. 113 a 117 OME)

COMERCIO (Art. 121 a 125 OME) Categoría I (solo en planta baja)

OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)

SALA REUNIÓN (Art. 130 OME) Categoría II (sin espectáculos) y solo en edificio exclusivo.

EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME) (Excepto Servicios Urbanos e Infraestructurales)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹	100% (art. 99 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS	2 (art. 100 NU)	
ALTURA CORNISA ²	7 mts (art. 100 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹	1,8 m2/m2 (art. 101 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 5. SUELO URBANO - ORDENANZA 3 (VIVIENDA UNIFAMILIAR) GRADO 2º**USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES** (arts. 94 y 95 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha)	UNIFAMILIAR		
INDUSTRIAL CATEGORÍA I (solo en situación A) (Art. 113 a 117 OME)			
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I (solo en planta baja)		
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)			
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría II (sin espectáculos) y solo en edificio exclusivo.		
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME) (Excepto Servicios Urbanos e Infraestructurales)			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU	PROYECTO
RETRANQUEOS	A fachada	3 mts (art. 98 NU)	
	A linderos	3 m y 1/2 alt. cornisa (art. 98 NU)	
OCUPACIÓN ¹		50% (art. 99 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS		2 (art. 100 NU)	
ALTURA CORNISA ²		7 mts (art. 100 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹		0,5 m2/m2 (art. 101 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 6. SUELO URBANO - ORDENANZA 5 (INDUSTRIAL) GRADO 1º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 109 y 110 Normas Urbanísticas)

INDUSTRIAL (Art. 113 a 117 OME)	Categoría I	Situación B	
		Situación C	
		Situación D	
	Categoría II	Situación B	
		Situación C	
		Situación D	
HOSPEDAJE (Art. 120 OME)			
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I		
	Categoría II		
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)			
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría I (con espectáculos)		
	Categoría II (sin espectáculos)		
EQUIPAMIENTO (Deportivo, Público-administrativo, servicios urbanos, servicios infraestructurales, cultural)			
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹	100% (art. 113 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS	2 (art. 115 NU)	
ALTURA CORNISA ²	7,5 mts (art. 115 NU)	
ALTURA MÁXIMA TOTAL ²	10,00 mts (art. 115 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹	1,15 m2/m2 (art. 114 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 7. SUELO URBANO - ORDENANZA 5 (INDUSTRIAL) GRADO 2º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 109 y 110 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha) (vinculado a la custodia de las instalaciones)			
INDUSTRIAL (Art. 113 a 117 OME)	Categoría II	Situación B	
		Situación C	
		Situación D	
HOSPEDAJE (Art. 120 OME)			
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I		
	Categoría II		
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)			
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría I (con espectáculos)		
	Categoría II (sin espectáculos)		
EQUIPAMIENTO (Deportivo, Público-administrativo, servicios urbanos, servicios infraestructurales, cultural)			
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹		80% (art. 113 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS		2 (art. 115 NU)	
ALTURA CORNISA ²		7,5 mts (art. 115 NU)	
ALTURA MÁXIMA TOTAL ²		10,00 mts (art. 115 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹		0,9 m ² /m ² (art. 114NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 8. SUELO URBANO - ORDENANZA 5 (INDUSTRIAL) GRADO 3º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 109 y 110 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha) (vinculado a la custodia de las instalaciones)

INDUSTRIAL (Art. 113 a 117 OME)

Categoría II (**Situación D**)

HOSPEDAJE (Art. 120 OME)

COMERCIO
(Art. 121 a
25 OME)

Categoría I

Categoría II

OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)

SALA REUNIÓN
(Art. 130 OME)

Categoría I (**con espectáculos**)

Categoría II (**sin espectáculos**)

EQUIPAMIENTO (**Deportivo, Público-administrativo, servicios urbanos, servicios infraestructurales, cultural**)

GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

PGOU

PROYECTO

RETRANQUEOS

Fachada)

7 mts. (art. 112 NU)

Linderos

5 mts (art. 112 NU)

OCUPACIÓN ¹

60% (art. 113 NU)

NÚMERO DE PLANTAS

2 (art. 115 NU)

ALTURA CORNISA ²

10 mts (art. 115 NU)

ALTURA MÁXIMA TOTAL ²

14 mts (art. 115 NU)

EDIFICABILIDAD ¹

0,7 m²/m² (art. 114 NU)

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 9. SUELO URBANO - ORDENANZA 6 (TERCIARIO) GRADO 1º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 119 y 120 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha) (vinculado a la custodia de las instalaciones)			
HOSPEDAJE (Art. 120 OME)			
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I		
	Categoría II		
	Categoría III		
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)			
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría I (con espectáculos)		
	Categoría II (sin espectáculos)		
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME) (Deportivo, público-administrativo, socio-asistencial, cultural, servicios urbanos)			
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU	PROYECTO
NÚMERO DE PLANTAS			
ALTURA ²	Planta Baja	5 mts (art. 125 NU)	
	Planta de piso	3,30 mts (art.125 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹		1 m2/m2 (art. 124 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 10. SUELO URBANO - ORDENANZA 6 (TERCIARIO) GRADO 2º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 119 y 120 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha) (vinculado a la custodia de las instalaciones)		
HOSPEDAJE (Art. 120 OME)		
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I	
	Categoría II	
	Categoría III	
OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)		
SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría I (con espectáculos)	
	Categoría II (sin espectáculos)	
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME) (Deportivo, público-administrativo, socio-asistencial, cultural, servicios urbanos)		
GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU
NÚMERO DE PLANTAS		
ALTURA ²	Planta Baja	5 mts (art. 125 NU)
	Planta de piso	3,30 mts (art.125 NU)
EDIFICABILIDAD ¹		2 m2/m2 (art. 124 NU)

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 11. SUELO URBANO - ORDENANZA 6 (TERCIARIO) GRADO 3º

USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES (arts. 119 y 120 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha) (vinculado a la custodia de las instalaciones)

HOSPEDAJE (Art. 120 OME)

COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I
	Categoría II
	Categoría III

OFICINAS (Art. 126 a 129 OME)

SALA REUNIÓN (Art. 130 OME)	Categoría I (con espectáculos)
	Categoría II (sin espectáculos)

EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME) (Deportivo, público-administrativo, socio-asistencial, cultural, servicios urbanos)

GARAJE-APARCAMIENTO (Ficha)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU	PROYECTO
RETRANQUEO		10 mts (art. 123 NU)	
OCUPACIÓN ¹		15% (art. 123 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS		3 (art. 125 NU)	
ALTURA ²	Planta Baja	5 mts (art. 125 NU)	
	Planta de piso	3,30 mts (art. 125 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹		0,3 m ² /m ² (art. 124 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 12. SUELO URBANO - ORDENANZA 9 (POBLADOS DE COLONIZACIÓN)**USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES** (arts. 138 y 139 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha)	UNIFAMILIAR	
ALMACEN AGROPECUARIO A PEQUEÑA ESCALA		
COMERCIO (Art. 121 a 125 OME)	Categoría I (solo planta baja)	
EQUIPAMIENTO (Art. 131 a 133 OME) (todos los usos pormenorizados, salvo Servicios Urbanos)		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		PGOU	PROYECTO
OCUPACIÓN ¹	EL SOTILLO Y VEGAS DE TRIANA	90% (art. 142 NU)	
	LA ROPERA Y LOS VILLARES	80% (art. 142 NU)	
	SAN JOSÉ	70% (art. 142 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS		2 (art. 144 NU)	
ALTURA ²		6 mts (art. 144 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹	EL SOTILLO Y VEGAS DE TRIANA	1,3 m2/m2 (art. 143 NU)	
	LA ROPERA Y LOS VILLARES	1 m2/m2 (art. 143 NU)	
	SAN JOSÉ	0,8 m2/m2 (art. 143 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 13. SUELO URBANO - ORDENANZA 10 (EDIFICAC. ROMERAS) GRADO 1º**USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES** (arts.148 y 149 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL COMUNITARIA (Ficha)

EQUIPAMIENTO (Usos pormenorizado: sanitario, social-asistencial, cultural y público-administrativo)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PGOU	PROYECTO
NÚMERO DE PLANTAS	2 (art. 153 NU)	
ALTURA CORNISA ²	6 mts (art. 153 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹	1,8 m ² /m ² (art. 154 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 14. SUELO URBANO - ORDENANZA 10 (EDIFICAC. ROMERAS) GRADO 2º**USOS CARACTERÍSTICOS / COMPATIBLES** (arts.148 y 149 Normas Urbanísticas)

RESIDENCIAL (Ficha)

COMUNITARIA

EQUIPAMIENTO (Usos pormenorizado: sanitario, social-asistencial, cultural y público-administrativo)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PGOU	PROYECTO
RETRANQUEOS	10 mts (art. 152 NU)	
OCUPACIÓN ¹	15% (art. 152 NU)	
NÚMERO DE PLANTAS	2 (art. 153 NU)	
ALTURA CORNISA ²	7 mts (art. 153 NU)	
EDIFICABILIDAD ¹	0,3 m2/m2 (art. 154 NU)	

1.- A tener en cuenta:

A restar:

- Soportales/pasajes obligados por planeamiento.
- Superficie bajo cubierta < 1,90 mts.

A sumar:

- Cuerpos volados cerrados: 100%
- Terrazas cubiertas: 50%

Escaleras/rampas: asignar 50% a cada planta.

2.-

EDIFICIO ALINEADO:

En el supuesto de que el edificio de a calles de diferente altura, solo se hará constar el cuadro en el caso más desfavorable.

- ≤ 20 mts de fachada → se mide en punto medio.
- > 20 mts de fachada → se mide a 10 mts del punto más bajo.
- En edificios en esquina la medición se realiza como si se tratara de fachadas independientes.
- En edificios que den a 2 calles con distinta altura, se mantiene la altura de cada fachada hasta el punto medio del solar.

EDIFICIO EXENTO:

- En suelo urbano: proyección viario público.
- En suelo no urbanizable: rasante natural.

Fdo:

Ficha nº 15. SUELO NO URBANIZABLE – PARQUE NATURAL (SNU - PN) art. 222 NU

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----	
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2		
A5	Captaciones agua		Art. 203.3		
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2		
A7	Naves agrarias	1% / 250 M2	Art. 203.5/211/212.3		
A9	Establos (salvo granjas avícolas)	3% / 250 M2	Art. 203.7/211/212.5		
A11	Infraestructuras explotación	0,15 M2/M2 250 M2	Art. 203.9/211		
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES					
P1	De titularidad pública	0,15 M2/M2	Art. 207/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO					
T1	Adecuaciones naturalistas	0,15 M2/M2	Art. 206.1/211	-----	
T2	Adecuaciones recreativas		Art. 206.2/211		
T6	Acampada temporal		Art. 206.6/211		
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					
C1	Instal. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Instal. mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación		Art. 208.4/211/214	-----	
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214	2.000 M2	
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214		
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2	Art. 209.1/211/218	500/400/ /250/40 Has	
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

Ficha nº 16. SUELO NO URBANIZABLE – VALORES NATURALÍSTICOS (SNU - VN) art. 223 NU

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
A3	Vallados		Art. 188.3/203.1/212.1		
A4	Movimientos tierra	-----	Art. 203.2	-----	
A5	Captaciones agua		Art. 203.3		
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2	100.000 M2	
A7	Naves agrarias	1% / 250 M2	Art. 203.5/211/212.3	200.000 M2	
A9	Establos	3% / 250 M2	Art. 203.7/211/212.5		
A11	Infraestructuras explotación	0,15 M2/M2 250 M2	Art. 203.9/211	-----	
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES					
P1	De titularidad pública	0,15 M2/M2	Art. 207/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO					
T1	Adecuaciones naturalistas		Art. 206.1/211		
T2	Adecuaciones recreativas	0,15 M2/M2	Art. 206.2/211	-----	
T6	Acampada temporal		Art. 206.6/211		
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					
C1	Inst. provisionales obra pública		Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Inst. Mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación	20% 1.000 M2	Art. 208.4/211/214	-----	
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214		
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214	2.000 M2	
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2 0,05%	Art. 209.1/211/218	500/400/ /250/40 Has	
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

Ficha 17. SUELO NO URBANIZABLE – INTERÉS NATURAL 1 (SNU - IN1) art. 224 NU

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----	
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2		
A5	Captaciones agua		Art. 203.3		
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2	100.000 M2	
A7	Naves agrarias	1% / 250 M2	Art. 203.5/211/212.3	200.000 M2	
A9	Establos	3% / 250 M2	Art. 203.7/211/212.5		
A11	Infraestructuras explotación	0,15 M2/M2 250 M2	Art. 203.9/211	-----	
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES					
P1	De titularidad pública	0,15 M2/M2	Art. 207/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO					
T1	Adecuaciones naturalistas	0,15 M2/M2	Art. 206.1/211	-----	
T2	Adecuaciones recreativas		Art. 206.2/211		
T6	Acampada temporal		Art. 206.6/211		
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					
C1	Inst. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Inst. mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación		-----		
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214	2.000 M2	
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214		
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2 0,05%	Art. 209.1/211/218	200.000 M2	
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

Ficha nº 18. SUELO NO URBANIZABLE INTERÉS NATURAL 2 Las Viñas (SNU-IN2) art. 224bis NU

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----	
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2		
A5	Captaciones agua		Art. 203.3		
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2	10.000 M2	
A7	Naves agrarias	1%	Art. 203.5/211/212.3	30.000 M2	
A9	Establos	3%	Art. 203.7/211/212.5		
A10	Piscifactorías	0,15 M2/M2	Art. 203.8/211		
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS					
M1	Extracción de arenas o áridos	-----	Art. 204.1/213	30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
M2	Salinas		Art. 204.2/213		
M3	Extracciones mineras cielo abierto		Art. 204.3/213		
M4	Extracciones mineras subterráneas		Art. 204.4/213		
M5	Instalaciones anejas explotación	0,15 M2/M2	Art. 204.5/211/213		
M6	Infraestructuras de servicio	-----	Art. 204.6/213		
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES					
P2	De titularidad privada	0,15 M2/M2	Art. 207/211		
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO					
T3	Parques rurales	0,15 M2/M2	Art. 206.3/211		
T7	Campamento turismo	0,03M2/M2	Art. 206.7/211/215	120.000 M2	
T8	Restaurantes		Art. 206.8/211/217	30.000 M2	
T9	Hoteles rurales		Art. 206.9/211/216	120.000 M2	
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					
C1	Inst. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Inst. Mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C3	Inst. al servicio de la carretera		Art. 208.3/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación		Art. 208.4/211/214	-----	
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214	2.000 M2	
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2	Art. 209.1/211/218	30.000 M2	
V2	Vinculada obra pública		Art. 209.2/211/218		
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

Ficha nº 19. SUELO NO URBANIZABLE VEGAS FLUVIALES (SNU - VH) art. 225 NU

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----	
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2		
A5	Captaciones agua		Art. 203.3		
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2		
A7	Naves agrarias	1%	Art. 203.5/211/212.3	10.000 M2	
A8	Invernaderos	60%	Art. 203.6/211/212.4		
A10	Piscifactorías	0,15 M2/M2	Art. 203.8/211	-----	
A11	Infraestructuras explotación		Art. 203.9/211		
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS					
M1	Extracción de arenas o áridos	-----	Art. 204.1/213	30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES					
I1	Almacenes	0,30 M2/M2	Art. 205.1/211/219	30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
I2	Incompatibles medio urbano		Art. 205.2/211/219		
I3	Ligadas recursos primarios		Art. 205.3/211/219		
I4	Infraestructura de servicios		Art. 205.4/211/219		
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO					
T1	Adecuaciones naturalistas	0,15 M2/M2	Art. 206.1/211	-----	
T2	Adecuaciones recreativas		Art. 206.2/211		
T8	Restaurantes	0,03 M2/M2	Art. 206.8/211/217	30.000 M2	
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					
C1	Inst. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Inst. Mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación		Art. 208.4/211/214	-----	
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214	2.000 M2	
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214		
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
C9	Vertederos de residuos sólidos		Art. 208.9/211/214		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS					
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----	
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2		
A5	Captaciones agua		Art. 203.3		
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2	10.000 M2	
A7	Naves agrarias	1%	Art. 203.5/211/212.3		
A8	Invernaderos	60%	Art. 203.6/211/212.4		
A9	Establos	3%	Art. 203.7/211/212.5	-----	
A10	Piscifactorías	0,15 M2/M2	Art. 203.8/211		
A11	Infraestructuras explotación		Art. 203.9/211		
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS					
M1	Extracción de arenas o áridos	-----	Art. 204.1/213	30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
M2	Salinas		Art. 204.2/213		
M3	Extracciones mineras cielo abierto		Art. 204.3/213		
M4	Extracciones mineras subterráneas		Art. 204.4/213		
M5	Instalaciones anejas explotación	0,15 M2/M2	Art. 204.5/211/213		
M6	Infraestructuras de servicio	-----	Art. 204.6/213		
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES					
I1	Almacenes	0,30 M2/M2	Art. 205.1/211/219	30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
I2	Incompatibles medio urbano		Art. 205.2/211/219		
I3	Ligadas recursos primarios		Art. 205.3/211/219		
I4	Infraestructura de servicios		Art. 205.4/211/219		
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES					
P1	De titularidad pública	0,15 M2/M2	Art. 207/211	-----	
P2	De titularidad privada		Art. 207/211		
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO					
T1	Adecuaciones naturalistas	0,15 M2/M2	Art. 206.1/211	-----	
T2	Adecuaciones recreativas		Art. 206.2/211		
T3	Parques rurales		Art. 206.3/211		
T4	Instalaciones deportivas		Art. 206.4/211		
T5	Parques de atracciones		Art. 206.5/211		
T6	Acampada temporal		Art. 206.6/211		
T7	Campamento turismo	0,03M2/M2	Art. 206.7/211/215	50.000 M2	
T8	Restaurantes		Art. 206.8/211/217	30.000 M2	
T9	Hoteles rurales		Art. 206.9/211/216	100.000 M2	
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----	
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL					

C1	Inst. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Inst. Mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C3	Inst. al servicio de la carretera		Art. 208.3/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación		Art. 208.4/211/214	-----	
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214	2.000 M2	
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214		
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2	Art. 209.1/211/218	30.000 M2	
V2	Vinculada obra pública		Art. 209.2/211/218		
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

Ficha nº 21. SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU - HR) art. 228 NU

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO	
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS						
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----		
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2			
A5	Captaciones agua		Art. 203.3			
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2			
A7	Naves agrarias	1%	Art. 203.5/211/212.3			
A8	Invernaderos	60%	Art. 203.6/211/212.4			
A10	Piscifactorías	0,15 M2/M2	Art. 203.8/211			
A11	Infraestructuras explotación		Art. 203.9/211			
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES						
I1	Almacenes	0,30 M2/M2	Art. 205.1/211/219		30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
I3	Ligadas recursos primarios		Art. 205.3/211/219			
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES						
P1	De titularidad pública	-----	Art. 207/211	-----		
P2	De titularidad privada		Art. 207/211			
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO						
T1	Adecuaciones naturalistas	0,15 M2/M2	Art. 206.1/211	-----		
T2	Adecuaciones recreativas		Art. 206.2/211			
T3	Parques rurales		Art. 206.3/211			
T4	Instalaciones deportivas		Art. 206.4/211			
T6	Acampada temporal		Art. 206.6/211			
T8	Restaurantes	0,03 M2/M2	Art. 206.8/211/217	30.000 M2		
T9	Hoteles rurales		Art. 206.9/211/216	100.000 M2		
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----		
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL						
C1	Inst. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2		
C2	Inst. Mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214			
C3	Inst. al servicio de la carretera		Art. 208.3/211/214			
C4	Sistema General Telecomunicación		Art. 208.4/211/214	-----		
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214	2.000 M2		
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214			
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214			
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS						
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2	Art. 209.1/211/218	30.000 M2		
V2	Vinculada obra pública		Art. 209.2/211/218			
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218			

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

USOS COMPATIBLES		SUPERFICIE	NORMAS URBANÍSTICAS	PARCELA MÍNIMA	PROYECTO	
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS						
A3	Vallados	-----	Art. 188.3/203.1/212.1	-----		
A4	Movimientos tierra		Art. 203.2			
A5	Captaciones agua		Art. 203.3			
A6	Casetas agrarias	1% / 50 M2	Art. 203.4/211/212.2			
A7	Naves agrarias	1%	Art. 203.5/211/212.3			
A8	Invernaderos	60%	Art. 203.6/211/212.4			
A9	Establos	3%	Art. 203.7/211/212.5			
A10	Piscifactorías	0,15 M2/M2	Art. 203.8/211			
A11	Infraestructuras explotación		Art. 203.9/211			
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS						
M1	Extracción de arenas o áridos	-----	Art. 204.1/213		30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)	
M2	Salinas		Art. 204.2/213			
M3	Extracciones mineras cielo abierto		Art. 204.3/213			
M4	Extracciones mineras subterráneas		Art. 204.4/213			
M5	Instalaciones anejas explotación	0,15 M2/M2	Art. 204.5/211/213			
M6	Infraestructuras de servicio	-----	Art. 204.6/213			
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES						
I1	Almacenes	0,30 M2/M2	Art. 205.1/211/219	30.000 M2 (50.000 M2 actividades peligrosas)		
I2	Incompatibles medio urbano		Art. 205.2/211/219			
I3	Ligadas recursos primarios		Art. 205.3/211/219			
I4	Infraestructura de servicios		Art. 205.4/211/219			
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES						
P1	De titularidad pública	0,15 M2/M2	Art. 207/211	-----		
P2	De titularidad privada		Art. 207/211			
ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO						
T1	Adecuaciones naturalistas	0,15 M2/M2	Art. 206.1/211	-----		
T2	Adecuaciones recreativas		Art. 206.2/211			
T3	Parques rurales		Art. 206.3/211			
T4	Instalaciones deportivas		Art. 206.4/211			
T5	Parques de atracciones		Art. 206.5/211			
T6	Acampada temporal		Art. 206.6/211			
T7	Campamento turismo	0,03M2/M2	Art. 206.7/211/215	50.000 M2		
T8	Restaurantes		Art. 206.8/211/217	30.000 M2		
T9	Hoteles rurales		Art. 206.9/211/216	100.000 M2		
T10	Actuaciones edificaciones existentes	-----	Art. 206.10/211	-----		
ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL						

C1	Inst. provisionales obra pública	20% 1.000 M2	Art. 208.1/211/214	2.000 M2	
C2	Inst. Mantenimiento obra pública		Art. 208.2/211/214		
C3	Inst. al servicio de la carretera		Art. 208.3/211/214		
C4	Sistema General Telecomunicación		Art. 208.4/211/214	-----	
C5	infraestructura energética		Art. 208.5/211/214	2.000 M2	
C6	Abastecimiento/saneamiento		Art. 208.6/211/214		
C7	Obras de protección hidrológica		Art. 208.7/211/214		
C8	Helipuertos y aeródromos		Art. 208.8/211/214		
C9	Vertederos de residuos sólidos		Art. 208.9/211/214		
CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS					
V1	Vinculada recursos primarios	140 M2	Art. 209.1/211/218	30.000 M2	
V2	Vinculada obra pública		Art. 209.2/211/218		
V3	Vivienda guardería		Art. 209.3/211/218		
OTRAS INSTALACIONES					
S1	Soportes de publicidad exterior	-----	Art. 210.1	-----	
S2	Imágenes y símbolos		Art. 210.2		

OTRAS DETERMINACIONES		PGOU	PROYECTO
DISTANCIAS MÍNIMAS	A linderos		
	A viviendas		
	A cauce		
	A suelo urbano / urbanizable		
ALTURAS MÁXIMAS	A cornisa		
	A caballete		

Fdo:

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA ALTURA			OME	PROYECTO
Cubierta	Pendiente	General	$\leq 35^\circ$ (Art. 39 OME)	
		Conservación Ambiental	$\leq 40\%$ (Art. 39 OME)	
	Altura		$\leq 3,50$ mts (Art. 39 OME)	
	Alero		≤ 60 cmts (Art. 37 y 91 OME)	
Casetones ¹			$\leq 3,50$ mts (Art. 39 OME)	
Antepechos			$\leq 1,40$ mts a cornisa (Art. 39 OME)	

1.- En los 3 mts de retranqueo del ático, solo se admiten la cubrición del 2º tramo de escalera de acceso al ático, arrancando con $\leq 1,40$ mts por encima de la altura de la cornisa y $\leq 40^\circ$.

PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	OME	PROYECTO
Sótano ^{1 2}	H. Libre $\geq 2,20$ mts (Art. 41 OME)	
Semisótano	H. Libre $\geq 2,25$ mts (Art. 41 OME)	
Plantas de piso ³	H. Libre $\geq 2,50$ mts (Art. 41 OME)	
Entreplanta ⁴	H. Libre $\geq 2,50$ mts (Art. 41 OME)	

1.- Se define como sótano aquella planta con superficie de techo $> 50\%$ por debajo de la rasante. Cota de suelo más profundo ≤ 7 mts desde rasante.

2.- El número de plantas bajo rasante ≤ 2 . Condiciones de la rampa (cualquier uso) según Art. 143 OME.

3.- Se define como semisótano aquella planta con superficie de suelo $> 50\%$ por debajo de la rasante. La altura de rasante a cara inferior de forjado $\leq 1,20$ mts.

4.- Se permite una superficie útil de entreplanta $\leq 50\%$ de la superficie útil del local/vivienda. La superficie de entreplanta computa edificabilidad.

CUERPOS ENTRANTES EN FACHADA			OME	PROYECTO
Terrazas cubiertas	Profundidad ¹	\leq Altura libre	(Art. 42 OME)	
		\leq Longitud de fachada de terraza	(Art. 42 OME)	
Profundidad soportales			≤ 3 mts (Art. 42 OME)	

1.- Los huecos de iluminación/ventilación de piezas habitables a terraza cubierta, deberán situarse en pared paralela al plano de fachada.

CUERPOS SALIENTES EN FACHADA			OME		PROYECTO
Balcones	Vuelo		≤ 45 cmts (Art. 43 OME)		
	Longitud		≤ 140 cmts (Art. 43 OME)		
Balconada ¹	Vuelo		≤ 50 cmts (Art. 43 OME)		
Cierros	Vuelo	Planta Baja	≤ 25 cmts (Art. 43 OME)		
		Planta Piso	≤ 35 cmts (Art. 43 OME)		
	Longitud		≤ 180 cmts (Art. 43 OME)		
Miradores / Cuerpos volados cerrados ²	Vuelo		≤ 50 cmts	(Art. 43 OME) (Art. 92, 78 y 116 NN.UU)	
	Longitud		≤ 250 cmts		
Suma proyección horizontal	Cuerpos salientes	General	≤ 70% Longitud Fachada (Art. 43 OME)		
		Zona C. Ambiental	≤ 50% Longitud Fachada (Art. 43 OME)		
	Cuerpos cerrados + Miradores		≤ 30% Longitud Fachada (Art. 43 OME)		
Separación a colindantes	En fachada		≥ 60 cmts (Art. 43 OME)		
	En laterales y testeros		≥ 200 cmts (Art. 43 OME)		
Altura a acerado	Saliente ≥ 45 cmts		≥ 350 cmts (Art. 43 OME)		
	Saliente < 45 cmts		≥ 300 cmts (Art. 43 OME)		

1.- En esta categoría se incluyen los vuelos de las terrazas de los áticos.

2.- En cuanto a los cuerpos volados cerraos, se estará a lo regulado en la normativa de cada Ordenanza, así:

ORDENANZA 1: Conservación ambiental (no se permiten).

ORDENANZA 2: Manzana cerrada (solo en calle de ancho > 6 mts).

ORDENANZA 3: Industrial (no se permiten ningún tipo de cuerpo volado).

CONDICIONES HIGIÉNICAS

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN		OME		PROYECTO
Superficie Huecos ¹	Iluminación	≥ 1/10 Superficie de local (Art. 48 OME)		
	Ventilación	≥ 1/20 Superficie de local (Art. 48 OME)		
Salida de humo local comercial		Igual a 1/100 m ² (Art. 48 OME)		
Luces Rectas Patios ²	Pieza Habitable (Excepto cocina)	≥ 1/3 H (Art. 51 OME)		
		≥ 3 (Art. 51 OME)		
	Cocina y Escalera	≥ 1/5 H (Art. 51 OME)		
		≥ 3 (Art. 51 OME)		

1.- En el cuadro se hace constar el caso más desfavorable.

2.- A aclarar los siguientes puntos:

- H es la distancia entre el suelo acabado del patio y el elemento de remate más alto (incluidas petos o barandilla).
- El patio permitirá inscribir un círculo de diámetro igual a la mayor dimensión de las establecidos para luces rectas.
- Para ventilación de ascensores en edificaciones exentas, las luces rectas podrán reducirse a 2 metros, con superficie a partir de ≥ 6 m².

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS ^{1 4}	OME	PROYECTO
Uso residencial ²	1 plaza/100 m² construidos (Art. 61 OME)	
	1 plaza/Vivienda o apto (Art. 61 OME)	
Uso industrial ³	1 plaza/100 m² construidos (Art. 61 OME)	
Talleres de coches	1 plaza/40 m² construidos (Art. 61 OME)	
Terciario	1 plaza/100 m² construidos (Art. 61 OME)	
Equipamiento	1 plaza/100 m² construidos (Art. 61 OME)	

1.- Según Ordenanzas:

- *Aplicable a obras de nueva edificación.*
- *Sup. Aparcamientos ≥ 20 m²/por plaza exigible. En cualquier caso, la reserva de al menos 1 plaza/edificio sea cual sea el uso.*

2.- *Queda exentos los solares que no sean resultado de previo fraccionamiento y cumplan alguna de estas condiciones:*

- *Fondo < 10 mts.*
- *Superficie < 250 m².*
- *Fachada < 10 mts.*

3.- *Queda exentos los talleres con superficie < 150 m².*

4.- *Para parcelas con uso característico industrial, terciario y equipamiento, el Ayuntamiento podrá eximir de la dotación previo informe justificativo de los SS.TT Municipales. Igual para edificios con acceso exclusivo por espacio peatonal, o por calles que por su anchura no permita la maniobra.*

Las fracciones > ½ se computarán como una plaza más y las fracciones \leq ½ como un plaza menos.

APARATOS ELEVADORES	OME	PROYECTO
Ascensor ¹	H > 7,75 mts (Art. 66 OME) Número: 1/30 viviendas (Art. 110 OME)	

1.- *El ascensor se prolongará hasta las plantas bajo rasante cuando en éstas se ubique garaje, trasteros u otras dependencias vinculadas registralmente a las viviendas*

H = desnivel que debe salvarse desde la rasante de la calle.

En edificios de más de 30 viviendas, el 10% serán accesibles (rampa o ascensor); con independencia de la dimensión de H.

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

ACCESO A LA EDIFICACIÓN	OME	PROYECTO
Distancia desde vía pública ¹	\leq 50 mts (Art. 69 OME)	
Anchura de puerta de acceso a edificio ²	\geq 130 mts (Art. 71 OME)	
Anchura portal ³	\geq 2 mts (Art. 72 y 110 OME)	
Pasillo zonas comunes ⁴	\geq 1,2 mts (Art. 72 y 110 OME)	

1.- *Si el acceso se realiza a través de un espacio privado, este deberá colindar con el viario público en, al menos, 1:8 del perímetro, con un mínimo de 5 metros.*

2.- *Excepto viviendas unifamiliares.*

3.- *Ante la necesidad de instalar ascensores en un edificio existente, esta dimensión podría reducirse hasta la mínima del CTE.*

4.- *En edificios de viviendas, deberá poder inscribirse en el portal un círculo de 2 metros de diámetro en el que no podrá ser ocupado por peldaños, ni armarios de distribución, con una altura libre mínima de 1,90 metros.*

ESCALERAS ¹			OME	PROYECTO
Escalera	Uso Público ²	General	Tiro ≥ 100 cmts (Art. 73 OME)	
		>10 Viviendas	Tiro ≥ 110 cmts (Art. 73 OME)	
		>30 Viviendas	Tiro ≥ 130 cmts (Art. 73 OME)	
	Uso Privado		Tiro ≥ 60 cmts (Art. 73 OME)	
Peldaños	Número por tramo		≤ 16 (Art. 73 OME)	
	Altura huella		$\leq 18,50$ cmts (Art. 73 OME)	
	Anchura huella		≥ 27 cmts (Art. 73 OME)	
Altura libre (Cabezada)			> 220 cmts (Art. 73 OME)	
Rellano	General		≥ 120 cmts (Art. 73 OME)	
	Apertura puerta hacia rellano		≥ 170 cmts (Art. 73 OME)	
Iluminación/Ventilación (Uso público residencial)	A fachada o patio	Iluminación	≥ 1 m² (Art. 73 OME)	
		Ventilación	$\geq 0,5$ m² (Art. 73 OME)	
	Cenital (hasta 4 plantas)	Lucernario	$\geq 2/3$ Superficie Escaleras (Art. 73 OME)	
		Hueco libre	$\emptyset \geq 110$ cmts (Art. 73 OME)	

1.- Ante la necesidad de instalar ascensores en un edificio existente, esta dimensión podría reducirse hasta la mínima del CTE.

2.- Los rellanos intermedios no podrán ser partidos, y serán de ancho igual al del tiro.

CONDICIONES ESTÉTICAS

CERRAMIENTOS DE PARCELA		OME	PROYECTO
A fachada	Elementos ciegos	H ≤ 200 cmts (Art. 99 OME)	
	Elementos diáfanos	H ≤ 250 cmts (Art. 99 OME)	
A linderos ¹		H ≤ 360 cmts (Art. 99 OME)	

1.- Medido desde la rasante de la calle.

Fdo:

USO RESIDENCIAL

USO RESIDENCIAL ¹		OME	PROYECTO
Dimensiones Piezas	Estancia	Sup. Útil $\geq 12 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 3 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
	Estancia - Comedor	Sup. Útil $\geq 14 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 3 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
	Estancia - Comedor - Cocina	Sup. Útil $\geq 20 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 3 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
	Cocina ²	Sup. Útil $\geq 7 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 1,6 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
	Cocina - Comedor	Sup. Útil $\geq 8 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 2,4 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
	Dormitorio Doble	Sup. Útil $\geq 10 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 2,4 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
	Dormitorio Sencillo	Sup. Útil $\geq 6 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)	
		$\emptyset \geq 2 \text{ m}$ (Art. 107 OME)	
Aseo ³	Sup. Útil $\geq 3 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)		
Pasillo ⁴	Anchura $\geq 0,85 \text{ m}$ (Art. 107 OME)		
Tendedero	Sup. Útil $\geq 2 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)		
Vestíbulo	Sup. Útil $\geq 1,40 \text{ m}^2$ (Art. 107 OME)		
	$\emptyset \geq 1,2 \text{ m}$ (Art. 107 OME)		
Condiciones Viviendas Exteriores	Numero pieza habitables a espacios públicos	≥ 2 (Art. 108 OME)	
	Longitud de fachada 1 pieza habitable	$\geq 4 \text{ mts}$ (Art. 108 OME)	
Altura libre ⁵		$\geq 250 \text{ cmts}$ (Art. 109 OME)	

1.- A efectos de densidad residencial y reserva de equipamientos, 2 apartamentos (30 – 60 m² útiles) equivalen a 1 vivienda (Art. 106 y 107 OME).

2.- De los 7 m², 2 m² pueden destinarse a lavadero.

3.- Superficie aplicable al menos a un aseo. En este caso, no podrá dar a cocina o dormitorio, pero si a la estancia con vestíbulo de doble puerta.

4.- Podrá reducirse hasta 70 cmts en moquetas de longitud $\leq 40 \text{ cmts}$ que no estén enfrentadas a puerta.

5.- Se admite hasta un 10% de la superficie útil total y el 30% de la superficie útil de cada habitación con altura 1,90 - 2,50 metros.

Fdo:

USO GARAJE - APARCAMIENTOS

GARAJE - APARCAMIENTOS			OME	PROYECTO
Dimensiones de plaza de automóvil			≥ 5 x 2,3 mts (Art. 141 OME)	
Ancho calles acceso	Ángulo 45°		≥ 2,8 mts (Art. 141 OME)	
	Batería 90°		≥ 4,5 mts (Art. 141 OME)	
	Línea		≥ 2,8 mts (Art. 141 OME)	
Acceso desde la vía pública	General	Ancho	≥ 3 mts (Art. 142 OME)	
		Fondo	≥ 4,5 mts (Art. 142 OME)	
		Pendiente	≤ 5% (Art. 142 OME)	
	Conservación Ambiental	Ancho	≥ 2,7 mts (Art. 142 OME)	
		Fondo	≥ 4 mts (Art. 142 OME)	
		Pendiente	≤ 5% (Art. 142 OME)	
	Viviendas Unifamiliares ¹	Ancho	≥ 2,7 mts (Art. 142 OME)	
		Fondo	≥ 3,5 mts (Art. 142 OME)	
		Pendiente	≤ 6% (Art. 142 OME)	
	Superficie ≥ 2000 m ²		1 x Ancho ≥ 6 mts (Art. 142 OME)	
2 x Ancho ≥ 3 mts (Art. 142 OME)				
Rampas	Pendiente	Tramo recto	≤ 18% (Art. 143 OME)	
		Tramo curvo	≤ 12% (Art. 143 OME)	
	Ancho	General	≥ 3 mts (Art. 143 OME)	
		Superficie ≥ 2000 m ² y Garajes Públicos	1 x Ancho ≥ 6 mts (Art. 143 OME)	
			2 x Ancho ≥ 3 mts (Art. 143 OME)	
	Radio Curvatura		≥ 6 mts (Art. 143 OME)	
	Longitud Rampa		≤ 25 mts (Art. 143 OME)	
Altura Libre	General		≥ 2,2 mts (Art. 144 OME)	
	Reducida		≥ 2 mts (Art. 144 OME)	

1.- En viviendas unifamiliares, la distancia mínima entre la alineación exterior y el plano en que se ubica el canto de forjado del techo del semisótano en la zona de acceso de vehículos será ≥ 7,50 m

Fdo:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ANDÚJAR

SAN JOSÉ DE ESCOBAR

LOS VILARES

LA ROPERA

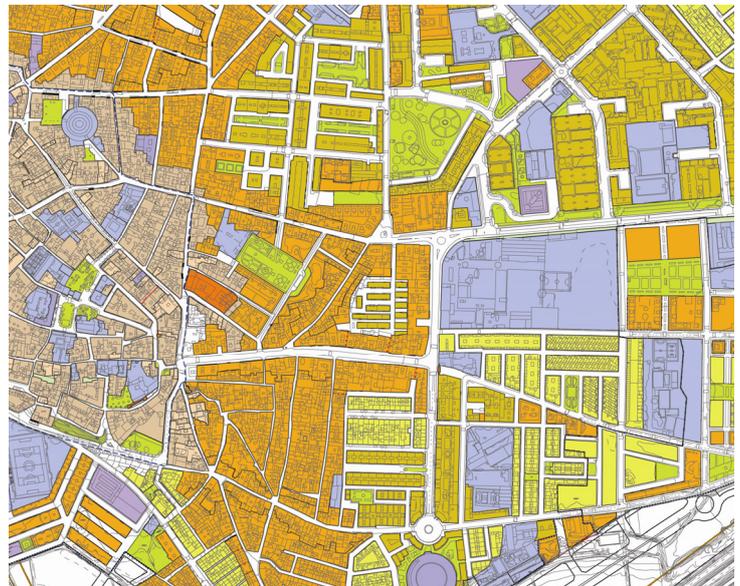
VEGAS DE TRIANA

LLANOS DEL SOTILLO

SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

Polígono AVE MARIA

ANDÚJAR



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Vivienda

TALES TALES-UR S.C.

SEPTIEMBRE
2010

NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

NORMAS URBANÍSTICAS

TALES-UR S.C.
SEPTIEMBRE 2010

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN	2
Artículo 1. Naturaleza y ámbito	2
Artículo 2. Órganos actuantes.....	2
Artículo 3. Efectos	3
Artículo 4. Vigencia.....	3
Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística	3
Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística	4
Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan	4
CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN	6
Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación	6
Artículo 9. Interpretación del Plan	7
CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	8
Artículo 10. Consulta directa	8
Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos.....	8
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	9
CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU	10
<i>SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</i>	10
Artículo 12. Planes de desarrollo	10
Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística	10
<i>SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS Y REPARCELACIONES</i>	11
Artículo 14. Parcelación Urbanística	11
Artículo 15. Reparcelación	12
<i>SECCION 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</i>	13
Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización.....	13
Artículo 17. Clases de obras de edificación	13
Artículo 18. Obras en los edificios.....	14
Artículo 19. Obras de demolición	15
Artículo 20. Obras de nueva edificación.....	16
Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación	16
Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados.....	17
Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición	19
Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación	19
Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores	20

<i>SECCION 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS SUJETAS</i>	
<i>A LICENCIA</i>	21
Artículo 26. Definición y clases	21
Artículo 27. Condiciones de los proyectos	22
<i>SECCION 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES</i>	22
Artículo 28. Definición y clases	22
Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades	23
CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION	24
<i>SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS</i>	24
Artículo 30. Actividades sujetas a licencia	24
Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia	24
Artículo 32. Licencias de parcelación.....	25
Artículo 33. Licencia de obras de edificación.....	26
Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas	27
Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades.....	28
Artículo 36. Licencias de ocupación.....	28
Artículo 37. Licencias de apertura para actividades	30
Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	31
Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas	31
<i>SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</i>	31
Artículo 40. Actuaciones previas.....	31
Artículo 41. Vallado de obras	32
Artículo 42. Construcciones provisionales de obra.....	32
Artículo 43. Derribos y apeos	33
Artículo 44. Responsabilidades.....	33
Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras	34
Artículo 46. Conclusión de las obras o instalaciones.....	34
TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	36
CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO	37
Artículo 47. Clasificación del suelo	37
Artículo 48. División del suelo en razón de su calificación urbanística.....	37
Artículo 49. División del suelo en razón de la gestión urbanística.....	38
CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO	39
Artículo 50. Clases de usos	39
Artículo 51. Usos globales y pormenorizados.....	39
Artículo 52. Usos característicos, compatibles y prohibidos.....	40
Artículo 53. Usos existentes y propuestos.....	41
Artículo 54. Usos de titularidad pública y privada	41
Artículo 55. Usos estables y provisionales	41
Artículo 56. Uso urbanístico del subsuelo.....	41

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	43
Artículo 57. Delimitación	43
Artículo 58. Regulación de los sistemas generales	43
Artículo 59. Titularidad y régimen urbanístico.....	43
TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	44
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	45
Artículo 60. Definición	45
Artículo 61. Aplicación.....	45
Artículo 62. Clases de áreas	45
Artículo 63. Régimen urbanístico	47
Artículo 64. Solar	48
Artículo 65. Alineaciones y rasantes	49
Artículo 66. Alteración de las condiciones particulares.....	50
Artículo 67. Condiciones estéticas en la zona del Santuario.....	50
Artículo 68. División del Suelo Urbano Consolidado	51
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 – CONSERVACIÓN AMBIENTAL	52
Artículo 69. Ámbito, aplicación y tipología	52
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	52
Artículo 70. Uso característico	52
Artículo 71. Usos compatibles.....	52
Artículo 72. Exención de la dotación de aparcamiento.....	53
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i>	53
Artículo 73. Condiciones de la parcela.....	53
Artículo 74. Posición de la edificación en la parcela.....	54
Artículo 75. Ocupación de la parcela	54
Artículo 76. Altura de la edificación.....	55
Artículo 77. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa	55
Artículo 78. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada	56
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS</i>	57
Artículo 79. Composición de las fachadas.....	57
Artículo 80. Acabado de fachadas	58
Artículo 81. Marquesinas	59
Artículo 82. Cubiertas.....	59
CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 - EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	60
Artículo 83. Ámbito y tipología	60
Artículo 84. Clasificación en grados.....	60
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	60
Artículo 85. Uso característico	60
Artículo 86. Usos compatibles.....	60

<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i>	61
Artículo 87. Condiciones de la parcela.....	61
Artículo 88. Posición de la edificación.....	62
Artículo 89. Ocupación de la parcela	62
Artículo 90. Altura de la edificación.....	63
Artículo 91. Exención de la dotación de aparcamiento.....	63
Artículo 92. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	63
CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 – EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	65
Artículo 93. Ámbito y tipología	65
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	65
Artículo 94. Uso característico	65
Artículo 95. Usos compatibles.....	65
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i>	65
Artículo 96. Clasificación en grados.....	65
Artículo 97. Condiciones de la parcela.....	66
Artículo 98. Posición de la edificación.....	66
Artículo 99. Ocupación de la parcela	67
Artículo 100. Altura de la edificación.....	67
Artículo 101. Coeficiente de edificabilidad	67
Artículo 102. Plantaciones en los espacios libres de parcela.....	67
CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - ORDENACIÓN EXISTENTE	68
Artículo 103. Ámbito y características.....	68
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	68
Artículo 104. Uso característico	68
Artículo 105. Usos compatibles.....	68
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i>	68
Artículo 106. Edificabilidad	68
CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL	70
Artículo 107. Ámbito y tipología	70
Artículo 108. Clasificación en grados.....	70
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	70
Artículo 109. Usos característicos.....	70
Artículo 110. Usos compatibles.....	70
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	72
Artículo 111. Condiciones de las parcelas	72
Artículo 112. Posición de la edificación.....	72
Artículo 113. Ocupación de la parcela	72
Artículo 114. Coeficiente de edificabilidad	73
Artículo 115. Altura de la edificación	73
Artículo 116. Salientes en la alineación oficial exterior	73

<i>SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	73
Artículo 117. Cerramiento de parcelas.....	73
CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 -TERCIARIO	74
Artículo 118. Ámbito y características.....	74
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	74
Artículo 119. Uso característico	74
Artículo 120. Usos compatibles.....	74
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	75
Artículo 121. Clasificación en grados	75
Artículo 122. Condiciones de las parcelas	75
Artículo 123. Posición de la edificación.....	75
Artículo 124. Coeficiente de edificabilidad	75
Artículo 125. Altura de la edificación	75
Artículo 126. Condiciones específicas para el campamento turístico de Virgen de la Cabeza	76
CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS	77
Artículo 127.Ámbito y características.....	77
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	77
Artículo 128. Uso característico	77
Artículo 129. Usos compatibles.....	77
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	78
Artículo 130. Posición de la edificación.....	78
Artículo 131. Coeficiente de edificabilidad	78
Artículo 132. Altura de la edificación.....	78
CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES	79
Artículo 133. Ámbito y clases	79
Artículo 134. Condiciones de las áreas públicas	79
Artículo 135. Condiciones de los parques y jardines.	80
Artículo 136. Acceso a los edificios desde parques y jardines	80
CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9 - POBLADOS DE COLONIZACIÓN	81
Artículo 137. Ámbito y tipología	81
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	81
Artículo 138. Uso característico	81
Artículo 139. Usos compatibles.....	81
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	81
Artículo 140. Condiciones de la edificación	81
Artículo 141. Posición de la edificación.....	82
Artículo 142. Ocupación de la parcela	82
Artículo 143. Coeficiente de edificabilidad	82
Artículo 144. Altura de la edificación.....	82

<i>SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	83
Artículo 145.Acabado de fachadas	83
Artículo 146.Cubiertas.....	83
CAPITULO 11. ORDENANZA Nº 10 - EDIFICACIONES ROMERAS EN VIRGEN DE LA CABEZA	84
Artículo 147.Ámbito y características.....	84
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	85
Artículo 148.Uso característico	85
Artículo 149.Usos compatibles.....	85
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	85
Artículo 150.Clasificación en grados.....	85
Artículo 151.Condiciones de las parcelas	85
Artículo 152.Posición de la edificación.....	85
Artículo 153.Altura de la edificación.....	86
Artículo 154.Coeficiente de edificabilidad	86
CAPITULO 12. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO	87
<i>SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i>	87
Artículo 155.Definición y delimitación	87
Artículo 156.Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado.....	87
<i>SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO</i>	88
CAPITULO 13. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN	95
<i>SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i>	95
Artículo 157.Definición y Delimitación.....	95
Artículo 158.Regulación de las Unidades de Ejecución	96
Artículo 159.Regulación de las Actuaciones de Dotación	97
<i>SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION</i>	98
TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	105
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	106
Artículo 160.Definición y categorías. Fichas del Suelo Urbanizable Ordenado	106
CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	109
<i>SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES</i>	109
Artículo 161. Definición del suelo urbanizable sectorizado.....	109
Artículo 162.Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado	109
Artículo 163.Aprovechamiento en cada sector	110
Artículo 164.Condiciones de urbanización.....	111
Artículo 165.Contenido de los Planes Parciales	111
Artículo 166.Memoria del Plan Parcial	111
Artículo 167.Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial	112
Artículo 168.Estudio económico y financiero del Plan Parcial	112

Artículo 169.Conformidad de las compañías suministradoras	112
Artículo 170.Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial	112
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.....</i>	<i>113</i>
Artículo 171.Criterios de ordenación.....	113
Artículo 172.Condiciones de la edificación	114
Artículo 173.Condiciones de uso	115
<i>SECCION 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO</i>	
<i>URBANIZABLE SECTORIZADO: FICHAS DE LOS SECTORES</i>	<i>115</i>
Artículo 174.Alcance de las determinaciones particulares	115
Artículo 175.Fichas de los sectores	116
CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	123
<i>SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES</i>	<i>123</i>
Artículo 176.Régimen urbanístico	123
Artículo 177.Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado	123
Artículo 178. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización	123
Artículo 179.Condiciones de urbanización	124
Artículo 180.Conformidad de las compañías suministradoras	124
Artículo 181.Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.....	125
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	127
TITULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	128
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	129
Artículo 182.Definición (DU).....	129
Artículo 183.División y delimitación del Suelo no Urbanizable (DU)	130
Artículo 184.Régimen urbanístico (DU).....	131
Artículo 185.Segregaciones rústicas (DU).....	133
Artículo 186.Prohibición de parcelaciones urbanísticas (DU).....	133
Artículo 187.Nuevos asentamientos (DU).....	133
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN	135
Artículo 188.Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS).....	135
Artículo 189.Protección de los cauces, riberas y márgenes (DS)	136
Artículo 190.Protección de las aguas subterráneas (DS).....	137
Artículo 191.Protección de aguas en relación con vertidos líquidos (DS).....	138
Artículo 192.Protección de la vegetación (DU)	138
Artículo 193.Protección de la fauna (DS).....	139
Artículo 194.Protección del suelo (DU)	139
Artículo 195.Protección del paisaje (DS)	140
Artículo 196.Protección atmosférica (DS).....	140
Artículo 197.Prevencción de Incendios Forestales (DS)	140
Artículo 198.Prevencción Ambiental (DS).....	141
Artículo 199.Actuaciones sometidas a Prevencción Ambiental (DS)	141

Artículo 200. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público (DU)	141
Artículo 201. Legislación sectorial aplicable (DS)	142
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE	143
Artículo 202. Clases de usos (DU)	143
<i>SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.</i>	
<i>CLAVES</i>	
Artículo 203. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU)	143
Artículo 204. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU)	144
Artículo 205. Instalaciones y edificaciones industriales (DU)	145
Artículo 206. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU)	145
Artículo 207. Construcciones y edificaciones públicas singulares (DU)	146
Artículo 208. Actuaciones de carácter infraestructural (DU)	146
Artículo 209. Construcciones residenciales aisladas (DU)	147
Artículo 210. Otras instalaciones (DU)	148
<i>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO</i>	
Artículo 211. Edificaciones permitidas (DU)	148
Artículo 212. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (DU)	149
Artículo 213. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (DU)	152
Artículo 214. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras (DU)	152
Artículo 215. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (DU)	152
Artículo 216. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería. (DU)	153
Artículo 217. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración (DU)	154
Artículo 218. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.) (DU)	154
Artículo 219. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (DU)	155
Artículo 220. Condiciones estéticas (DU)	156
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	157
Artículo 221. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. SNU-VP (DU)	157
Artículo 222. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar. SNU-PN (DU)	161

Artículo 223. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos SNU-VN (DU)	165
Artículo 224. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural tipo 1. SNU-IN1 (DU)	168
Artículo 224 bis. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural Las Viñas. SNU-IN2 (DU)	171
Artículo 225. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales (SNU-VH) (DU)	173
Artículo 226. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU-AT) (DU).....	174
Artículo 227. Régimen específico de suelo no urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU-FUA) (DU)	175
Artículo 228. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR) (DU).....	176
Artículo 229. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) (DU).....	177
Artículo 230. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable	178
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	180

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

El Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Andújar es el instrumento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, con independencia de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de las anteriores
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (T.R.L.S.)
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) en lo relativo a los artículos 10, 11 y 18 a 28, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con la ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con el Reglamento de disciplina Urbanística que se aprueba por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de acuerdo con la disposición transitoria segunda del mismo.

Artículo 2. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Andújar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autónoma corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3. Efectos

La aprobación del P.G.O.U. le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.
- c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia

1. El P.G.O.U. entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.
2. El presente P.G.O.U. deroga el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén de fecha 22 de diciembre de 1989 y sus modificaciones posteriores, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística aplicable. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título IV de estas Normas.

Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se entiende por Revisión del P.G.O.U. la alteración sustancial de su ordenación estructural o la alteración integral de la ordenación establecida.
2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal alterando sustancialmente las determinaciones del P.G.O.U.
 - b) Por variación substancial de las previsiones del P.G.O.U. en materia de crecimiento urbanístico del municipio: horizonte de población, sistemas generales, etc.
 - c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica o como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente.
 - d) Por edificación de más de mil quinientas (1.500) viviendas en suelo urbanizable.
3. El Programa de Actuación del P.G.O.U. deberá ser revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística

1. La alteración de las determinaciones del P.G.O.U. cuando no queden incluidas dentro de las que se establecen en el artículo 5 serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
2. La modificación de cualquiera de los elementos estructurales del P.G.O.U. se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U., así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan

1. Todos los terrenos del término municipal, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
2. Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

3. Mediante justificación técnica suficiente podrá eximirse el cumplimiento de aquellos aspectos puntuales de la presente normativa que no afectando a determinaciones de la ordenación estructural del PGOU resulten contradictorios con la aplicación de determinaciones obligatorias exigidas por legislación sectorial.
4. Toda referencia a normativa sectorial, no urbanística, se recoge en el Plan tan solo a efectos informativos. La responsabilidad de su cumplimiento incumbe a los técnicos redactores de los correspondientes proyectos y/o a la administración supramunicipal implicada.
5. Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
6. Con independencia de la excepcionalidad establecida para el suelo no urbanizable en el artículo 184, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos siguientes:
 - a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotacional público o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación.
 - b) Las que no se ajusten al resto de las condiciones establecidas en las presentes Normas (altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc.), podrán ser objeto de obras de consolidación, acondicionamiento o reforma.
 - c) En aquellas Salas de Reunión que por su categoría o situación incumplan las determinaciones de la normativa del PGOU sólo se permiten obras de mera reparación y conservación. En cuanto a las obras de mejora, solo se admiten aquellas que, a juicio del Ayuntamiento no supongan mayor producción de molestias o riesgos para la propia edificación o edificaciones colindantes y sean imprescindibles para el mantenimiento del volumen comercial de la actividad. En este caso se acometerán los trabajos necesarios para ajustar la actividad a las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 119 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, en la medida que sea posible sin alterar la configuración estructural y el diseño del local, con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación por el tipo de obra que se pretenda. En este supuesto no se concederán autorizaciones que posibiliten la ampliación de horario por cambio de actividad.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación

1. El alcance normativo del P.G.O.U. es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.
 - b) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.
 - c) El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan.
 - d) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.
 - e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan. En caso de discrepancia entre determinaciones contenidas en ellos tendrá primacía el de mayor escala salvo que de los documentos literarios se desprendiera una interpretación en sentido contrario.
2. Asimismo, a efectos informativos, el P.G.O.U. cuenta con memoria y planos de información urbanística.
3. También se considera parte integrante del P.G.O.U. el contenido vinculante de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 9. Interpretación del Plan

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Andújar, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.
2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 8, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan 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 al interés más general de la colectividad.
3. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie, y ello con independencia de que las dotaciones (incluidos espacios libres) o los viales puedan destinar el subsuelo a uso de aparcamiento.

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 10. Consulta directa

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.
2. No obstante las copias de planos o documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos

1. Los servicios municipales competentes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencia mediante la presentación de anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o interpretables de las ordenanzas aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, tendrán efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.
2. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. A estos efectos, se acompañará plano de ubicación sobre la cartografía de planeamiento más específico en que se ubique el terreno.
3. En el informe de contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el P.G.O.U. o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo aplicable.
4. Cuando los informes urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al P.G.O.U. o instrumento afectado.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 12. Planes de desarrollo

1. De acuerdo con la legislación urbanística el P.G.O.U. podrá ser desarrollado mediante la redacción de Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. El objeto y contenido de los Planes de Sectorización es el establecido en el artículo 12 de la L.O.U.A.
3. El objeto y contenido de los Planes de Parciales de Ordenación es el establecido en el artículo 13 de la L.O.U.A.
4. El objeto y contenido de los Planes Especiales es el establecido en el artículo 14 de la L.O.U.A.
5. El objeto y contenido de los Estudios de Detalle es el establecido en el artículo 15 de la L.O.U.A. En ningún caso podrán aumentar la altura de cornisa de la edificación fijada por el P.G.O.U.
6. 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.
7. Todos los planes de desarrollo tendrán en cuenta, en lo que corresponda y con el grado de detalle apropiado, las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y REPARCELACIONES**Artículo 14. Parcelación Urbanística**

1. Se considera parcelación urbanística:
 - a) en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - b) en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo se consideran también actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, finca, parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

2. No podrán realizarse parcelaciones ni segregaciones en los suelos urbanizables ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución.
3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.
4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal. También están sujetas a licencia las parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable, aunque tengan naturaleza rústica. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Notarios y Registradores de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y, en su caso, de las respectivas cédulas urbanísticas.

6. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con el fin de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidad apta para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 15. Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:
 - a) la regularización de las fincas existentes.
 - b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
 - c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
 - d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
 - e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

- f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.
3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, en el caso de propietario único el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial, o de la delimitación de la Unidad de Ejecución.
4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.
2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.
3. Los Proyectos de obras de Urbanización, así como los de Edificación, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Tendrán en cuenta, en lo que corresponda, las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU.

Artículo 17. Clases de obras de edificación

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

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 18. Obras en los edificios

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:
 - a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente 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.
 - b) **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 salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
 - c) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
 - d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, así como ampliación de la superficie edificada hasta agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, si así lo permite la normativa aplicable.

- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
- f) **Obras de reforma menor:** A los efectos previstos en el Plan General, y su tramitación, tendrán consideración de obra menor aquellas que además de afectar solo de forma puntual o limitada al edificio, cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
- Que no afecte o comprometa al conjunto del sistema estructural de la edificación, ni a los elementos funcionales (usos, instalaciones generales,...), o formales (composición exterior, volumen,...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores y secundarias de la misma, y sin modificar su uso.
 - Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo según lo regulado por la legislación específica, siempre y cuando:
 - i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.
 - ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.
 - Con independencia de esto, en los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente, quien asumirá asimismo la Dirección Facultativa.

Artículo 19. Obras de demolición

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

- a) **Demolición total.**
- b) **Demolición parcial.** En función del alcance de la demolición parcial se distingue:
- Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.
 - Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

Artículo 20. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

- a) **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.
- b) **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.
- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes. Incluye la implantación de casas y otras construcciones prefabricadas.
- d) **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas, debiendo acompañarse una copia en soporte informático (CD o DVD) de toda la documentación del Proyecto, en formato PDF. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.
2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.
3. Todo proyecto contendrá justificación exhaustiva del cumplimiento de la legalidad urbanística, en cuadro comparativo con el proyecto para el que se solicita licencia.
4. A todo proyecto en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 correspondiente a la cartografía del planeamiento, 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 dé frente.
- 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.
- copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados

1. Obras de restauración:

- a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

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

3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando 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, en comparación con la de partida y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento y/o reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras exteriores:

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
- c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.
2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:
 - a) Plano de situación de la obra, a escala mínima 1/2.000, en la cartografía del planeamiento más específico.
 - b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.
 - c) Presupuesto real de la obra de demolición.
 - d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. Obras de reconstrucción:
 - a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
 - b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
 - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

2. Obras de sustitución:

En el ámbito del Conjunto Histórico la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, en el que se graficarán los paramentos básicos de composición de fachada (alturas de pisos y cornisa, esquema de huecos, etc.), estudio de materiales dominantes o más significativos, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta:

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

4. Obras de ampliación:
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
 - d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.
2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:
 - a) Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y lo que se va a construir, así como el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en las Normas Urbanísticas y cualquier otra documentación precisa para la correcta definición de la obra o de las circunstancias que incidan en ella.
 - b) Descripción de las obras a realizar con la relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - c) Presupuesto real de la obra.
 - d) En el caso de que se trate de obras exteriores en el ámbito del Conjunto Histórico se acompañarán fotografías del inmueble.

SECCIÓN 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA**Artículo 26. Definición y clases**

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - A. Estables**, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra de pequeña extensión no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Implantación fija de carpas y otros elementos desmontables y similares.
 - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
 - h) Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
 - i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no están en locales cerrados.
 - j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyecto de edificación.
 - k) Vertederos de residuos o escombros.

- l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- ñ) Instalaciones y tendidos eléctricos, antenas u otros montajes similares sobre suelo no urbanizable.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCIÓN 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES

Artículo 28. Definición y clases

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada.
2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:
 - a) Proyectos de instalaciones para 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.

- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.
2. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Decreto 74/1996 Reglamento de Calidad del Aire, en el Decreto 283/1995 de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el Decreto 78/2002 que la desarrolla, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido .
3. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la L.O.U.A. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2. y 3. del artículo 170 de la L.O.U.A.
2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Andújar, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

- a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Andújar y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento, o en el Área de Urbanismo, según se regule en el régimen de funcionamiento interno.
- b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, visada por el Colegio Profesional respectivo.
- c) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y en cualquier caso los que fueran precisos para emitir los correspondientes informes sectoriales. Uno de ellos permanecerá unido al expediente. A solicitud del interesado, se le devolverá otro ejemplar diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto.

Además, de los ejemplares en papel, se aportará el proyecto en soporte informático compatible con los sistemas informáticos de que disponga el Ayuntamiento.

- d) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el

resto, sobre la cartografía de planeamiento más específico que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

- e) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos correspondientes.
- f) La licencia municipal se concederá por el Alcalde que podrá delegar tal acto en la Comisión de Gobierno. A solicitud del interesado se acompañará con un ejemplar del proyecto diligenciado. En cualquier caso, un ejemplar del proyecto debidamente visado deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

Artículo 32. Licencias de parcelación

1. La parcelación y segregación en cualquier tipo de suelo, incluido el no urbanizable, están sujetas a licencia municipal previa, aunque tenga carácter rústico.
2. Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
 - b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
 - d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Estudios de Detalles y Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, que no requieran Proyecto de Reparcelación.

4. Requiere licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable, ya sea de carácter rústico o con el fin de hacer efectivos los usos permitidos en dicha clase de suelo, previa tramitación del Proyecto de Actuación correspondiente, requerirá licencia municipal individualizada.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar, pero en ningún caso vallar, la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.

Artículo 33. Licencia de obras de edificación

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 17 de estas Normas requiere licencia urbanística.

Para los solares incluidos en Suelo Urbano Consolidado, clasificado por el Plan General o que haya obtenido esta condición por desarrollo urbanístico, el plazo para la solicitud de licencia de edificación será de tres (3) años a contar desde que el solar haya obtenido esta condición: aprobación definitiva del Plan General, u otro planeamiento más específico, o recepción de las obras de urbanización. Este mismo plazo contará para las edificaciones declaradas en situación legal de ruina.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.
 - b) Contar el sector o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, y contar con recepción de la urbanización en el caso de que sea exigible. Y todo ello salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas, recogándose esta circunstancia expresamente en la licencia.

En el supuesto de Suelo Urbano Consolidado, contar o estar en disposición contar en el transcurso de las obras, con los servicios urbanísticos exigibles.

- c) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas en razón de los regímenes especiales de protección o vinculación que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - e) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan incluido el depósito de la fianza que se fije en las Ordenanzas Fiscales, que asegure la reposición de los servicios que resulten afectados.
 - f) Lugar de destino final de los residuos generados.
 - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
 - h) En las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de especies catalogadas según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras, no permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nidificación y de cría.
3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de la correspondiente autorización de inicio de obras, previa presentación del Proyecto de Ejecución y resto de la documentación exigida por la legislación sectorial.

El plazo de validez de estas licencias será de un (1) año, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 26 de las presentes Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, sin perjuicio de otras autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles. La licencia se tramitará con arreglo a las disposiciones del presente Capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. Las licencias de las actuaciones urbanísticas consideradas como estables en el artículo 26 de las presentes Normas que afecten a viales y espacios libres de uso público tendrán carácter temporal con vigencia de dos (2) años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento con una antelación de, al menos, dos (2) meses, manifieste lo contrario.

Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades

1. Requieren licencia de instalación para actividades la realización de los actos contemplados en el artículo 28 de las presentes Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere nueva licencia de instalaciones para actividades, y ello con independencia de la licencia de obra o instalación que pudiera ser exigible.
3. La concesión de licencias de instalaciones para actividades estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas, en la legislación medioambiental vigente y en la reglamentación específica que sea de aplicación.
4. Cabrá la concesión de licencias de instalaciones para actividades que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 36. Licencias de ocupación

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de un edificio o de una parte de éste, previa la comprobación de que ha sido ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentra debidamente terminado y apto, según las condiciones urbanísticas, para su destino específico.
2. Está sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones, o determinadas partes de éstas, fruto de obras de nueva planta y reestructuración, y cualquier otra que no tenga la consideración de obra menor, y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

No estarán sujetas a licencia de primera ocupación aquellas actividades a las que sea exigible licencia de apertura según la legislación específica al respecto.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras de que se trate:
 - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios, cuando no constasen previamente, y que fueran legalmente exigibles para la concesión de este tipo de licencia.
 - c) Terminación de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada totalmente y receptionada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.
 - d) Liquidación y abono de los impuestos y tasas municipales que correspondan.
 - e) Justificación de estar dado de alta, o de haberla solicitado, en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen.
5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.
6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio afectado.

Artículo 37. Licencias de apertura para actividades

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los locales o instalaciones, previa comprobación de que se ajustan a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.
2. Están sujetas a licencia de apertura la primera utilización de las edificaciones o instalaciones fruto de obras de nueva planta, reestructuración y cualquier otra que no tenga la consideración de obra menor, a las que sea exigible según la legislación específica al respecto.
3. La licencia de apertura es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.
4. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de apertura cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.
5. Las licencias de apertura serán válidas solamente para el local, edificio o emplazamiento que en ellas se consigne.
6. El cambio de titularidad de la actividad se registrará por lo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable para cada actividad.
7. Podrá revocarse la licencia si varían las características, condiciones, servicios e instalaciones del local. Si las modificaciones no parecen susceptibles de originar riesgos para la higiene y seguridad pública y se consideran subsanables o reparables, se suspenderá temporalmente el funcionamiento de la actividad hasta que se remedien las causas que los motiven.
8. Los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarios para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.
9. La concesión de licencia de apertura de actividades estará sujeta al cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, entre la que puede citarse el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, Reglamento de la Calidad del aire, el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras

1. Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.
2. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.
3. El Alcalde procederá, en el plazo de diez (10) días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 182 y 183 de la L.O.U.A.

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**Artículo 40. Actuaciones previas**

1. El titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 41. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de treinta (30) centímetros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos uno con veinte (1,20) metros, para permitir el paso de peatones.

En caso de construcción de sótanos, y a efectos de garantizar la seguridad de la vía pública, a propuesta de los servicios técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario, incluida una mayor ocupación de la vía pública.

2. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla, adoptando las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la vía pública.
3. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
4. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
6. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano, a escala mínima 1/500, reflejando la acera y la propuesta de vallado, que será informado por los técnicos municipales en el sentido de los puntos 1 y 2 de este artículo.

Artículo 42. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 43. Derribos y apeos

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.
3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.
4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.
5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.
6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 44. Responsabilidades

1. Los proyectistas y directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.
2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.
3. De acuerdo con la legislación urbanística, el titular de la licencia, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia visada del proyecto autorizado.
2. En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente del primer replanteo de la obra, en el que constatará pronunciamiento expreso sobre el replanteo de la rasante en relación a todos y cada uno de los portales y locales, o fracción de local, a los que sea exigible accesibilidad de minusválidos.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2 anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.
4. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 46. Conclusión de las obras o instalaciones

1. A la finalización de las obras, el titular de la licencia deberá:
 - a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras utilizadas.
 - b) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
 - c) Colocar, en su caso, la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.
2. No se podrá proceder a la devolución de la fianza sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas o la no realización de los extremos indicados en el punto 1, dará lugar a que el Ayuntamiento dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del suelo o del edificio.

4. Una vez concluidas las obras o las instalaciones, el titular de la licencia lo comunicará por escrito al Ayuntamiento acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. La oficina técnica municipal realizará, en el plazo máximo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las exigencias normativas vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se fijará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 47. Clasificación del suelo

El suelo del término municipal de Andújar se clasifica en las siguientes clases:

- a) Suelo urbano que comprende los terrenos así clasificados y delimitados por el P.G.O.U. de acuerdo con el artículo 45 de la L.O.U.A. También formarán parte del suelo urbano aquellos otros terrenos que, en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, lleguen a ser urbanizados de acuerdo con sus determinaciones.

El régimen específico del suelo urbano, en sus dos categorías de consolidado o no consolidado, se regula en el Título IV de estas Normas.

- b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles se contemplan dos categorías: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

- c) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000, incluidos en el documento de suelo no urbanizable, junto con el régimen jurídico de este tipo de suelo.

Artículo 48. División del suelo en razón de su calificación urbanística

1. Mediante la calificación, el P.G.O.U. determina la asignación zonal 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. Los usos globales contemplados son los siguientes:
 - a) Residencial
 - b) Productivo
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos
 - d) Parques y jardines públicos
 - e) Transporte y comunicaciones

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.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

Artículo 49. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. En el suelo urbano el P.G.O.U. delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión:
 - a) Áreas con Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado, caracterizadas por incorporar el PGOU, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anteriormente aprobada, o en trámite de aprobación.
 - b) Unidades de Ejecución continuas o discontinuas en suelo urbano no consolidado, para el desarrollo del planeamiento en aquellos ámbitos en que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada.

Los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título IV de estas Normas.

2. En el suelo urbanizable el P.G.O.U. delimita los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 50. Clases de usos

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del P.G.O.U., se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
 - Usos globales
 - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos prohibidos
- c) Por su relación con el Plan:
 - Usos existentes
 - Usos propuestos
- d) Por el tipo de propiedad:
 - Usos de titularidad pública
 - Usos de titularidad privada
- e) Por su duración temporal:
 - Usos estables
 - Usos provisionales

Artículo 51. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el P.G.O.U. asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:
 - a) Residencial
 - b) Industrial
 - c) Terciario
 - d) Equipamiento y servicios públicos
 - e) Espacios libres públicos
 - f) Transportes y comunicaciones
2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el P.G.O.U. 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 unifamiliar
	Vivienda plurifamiliar
	Vivienda en régimen protegido
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Garajes - aparcamientos
	Red ferroviaria

- 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 52. Usos característicos, compatibles y prohibidos

- Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante 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 ellos 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.

3. Uso prohibido: Es el no permitido en la normativa del P.G.O.U., así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 53. 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 del P.G.O.U. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, en este caso, declarados fuera de ordenación.
2. Usos propuestos: Son los usos que el P.G.O.U. asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo 54. Usos de titularidad pública y privada

1. Usos de titularidad pública: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
2. Usos de titularidad privada: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 55. Usos estables y provisionales

1. Usos permanentes: Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 56. Uso urbanístico del subsuelo

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, o los instrumentos de planeamiento que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.
2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble

privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 57. Delimitación

1. Los sistemas generales definidos por el P.G.O.U. están situados en las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. Los sistemas generales en suelo urbano y urbanizable se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 señalándolos con el código SG.

Artículo 58. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos del sistema general de equipamiento y servicios públicos se contiene en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 7 del Título IV de estas Normas.
3. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Capítulo 8 del Título IV de estas Normas.

Artículo 59. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al uso público, estarán destinados al uso o servicio que determina el presente P.G.O.U. y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Andújar con las salvedades y condiciones que se fijan en este artículo.
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 Andújar.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Andújar, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 60. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 61. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 7.
4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Artículo 62. Clases de áreas

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el PGOU se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:
 - a) **Suelo Urbano Consolidado**, en la que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.
 - b) **Suelo Urbano No Consolidado**, en las que el PGOU establece la delimitación de Unidades de Ejecución, siendo necesario la aprobación previa de algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución antes de la edificación.

También se incluye en este tipo de suelo las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento en tramitación o aprobado.

2. Asimismo el PGOU establece la obligación de redactar cinco (5) Estudios de Detalle en determinados ámbitos del suelo urbano consolidado que se

delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con el objeto de ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes de los viarios definidos en los planos. También se determina la obligación de redactar un Plan Especial en el ámbito del Conjunto Histórico que se delimita en el plano C-2B de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en el Conjunto Histórico.

A continuación se recogen las fichas para de cada uno de los Estudios de Detalle y del Plan Especial.

UBICACIÓN:	Plano AND-2.1	DENOMINACIÓN: Arroyo Palominos	IDENTIFICACIÓN: ED - A1
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :		2.552,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (1 – Conservación Ambiental y 2 – Manzana Cerrada, grado 2º		1.450,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :		2.552,00
	CESIÓN VIARIO y PLAZA – ZONA VERDE (m ²) :		1.102,00
UBICACIÓN:	Plano AND-2.1	DENOMINACIÓN: Mestanza	IDENTIFICACIÓN: ED – A2
OBJETIVOS:	Definir alineaciones y rasantes		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :		718,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (3 – Edificación Unifamiliar, grado 1º)		393,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :		707,40
	CESIÓN VIARIO (m ²) :		325,00
UBICACIÓN:	Plano AND-2.1	DENOMINACIÓN: Mestanza – Verbena 3	IDENTIFICACIÓN: ED – A3
OBJETIVOS:	Definir alineaciones y rasantes		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :		1.679,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (3 – Edificación Unifamiliar, grado 1º)		828,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :		1.242,00
	CESIÓN VIARIO – ZONA VERDE (m ²) :		851,00
UBICACIÓN:	Plano AND-2.4	DENOMINACIÓN: Emperador Adriano	IDENTIFICACIÓN: ED – A4
OBJETIVOS:	Rematar medianeras		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :		1.766,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (2 – Manzana Cerrada, grado 1º		1.766,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :		1.766,00
	10% CESIÓN DE LA EDIFICABILIDAD (m ² techo) sobre el incremento de la edificabilidad en relación con la existente		
PLANO	AND-2.4	DENOMINACIÓN: Luisa Marillac	IDENTIFICACIÓN: ED-A5
OBJETIVOS:	Ordenar la edificación		
CARACTERÍSTICAS	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio
	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	2.136	EDIFICABILIDAD (en m²)
	CESIONES:	CESIÓN VIARIO – ZONA VERDE (m²) :	
			1.400,00

UBICACIÓN:	PLANO AND.2.4	IDENTIFICACIÓN ED-DP (DON PEDRO)
OBJETIVOS:	Ordenar parcela Residencial - Hostelero	
INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle (u otro instrumento de innovación) que ajuste las alineaciones del espacio libre privativo, así como la altura de la edificación, que no podrá superar el nº de plantas recogido en el plano 2.4, aunque si podrá definir la ocupación de las plantas (ático y sobreático) por encima de la altura de cornisa.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):	1.153,52
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):	3.474,70
	EDIFICABILIDAD POR USOS (m ²):	
	- RESIDENCIAL	2.240,00
	- HOSTELERO	1.234,70
	ESPACIO LIBRE PRIVADO(m ²):	366,40

PLANO	AND-2.4 y C-2B	DENOMINACIÓN:	Marías-Parras	IDENTIFICACIÓN:	PE-A1
OBJETIVOS:	Dar continuidad a las calles Marías y Parras, configurando una nueva fachada sobre el Parque de Colón.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	2º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	3.797		EDIFICABILIDAD (en m²)	2.657,90
	ORDENANZAS DE APLICACION: 1-Conservación Ambiental			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	2.657,90
				CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO	
CESIONES:	A definir en Plan Especial				

Artículo 63. Régimen urbanístico

1. El Plan General, en las Áreas con Planeamiento Incorporado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, incorpora, con las modificaciones que resulten de su tramitación, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y/o gestión para los que se haya iniciado al menos procedimiento para su aprobación.
2. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, se señalan y delimitan los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los que el PGOU exige o prevé 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 uno de dichos ámbitos.

El régimen urbanístico de éstos ámbitos es el del suelo urbano no consolidado sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de los mismos.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del PGOU, sin perjuicio

del margen de concreción que la Ley o el propio PGOU atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano consolidado el PGOU contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 64. Solar

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
 - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
 - c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
 - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. En los supuestos en los que el presente PGOU requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.
3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del suelo urbano:
 - a) Para los solares existentes en el ámbito de la Ordenanza 1 – Conservación Ambiental no incluidos en Unidades de Ejecución, se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del PGOU para solicitar licencia municipal de edificación. Si la parcela objeto de edificación no presenta las características de solar, en la solicitud de licencia deberá garantizarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización.
 - b) Para los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se programa en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:
 - Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

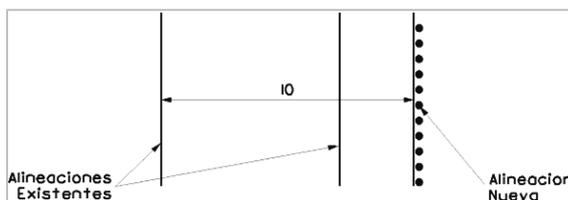
En la única zona de suelo urbano remitida a desarrollo posterior es el ámbito del Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº A-16. El Propio Plan Especial, de acuerdo con las características del área ordenada, fijará los plazos concretos para el desarrollo del suelo incluido en su ámbito.

Artículo 65. Alineaciones y rasantes

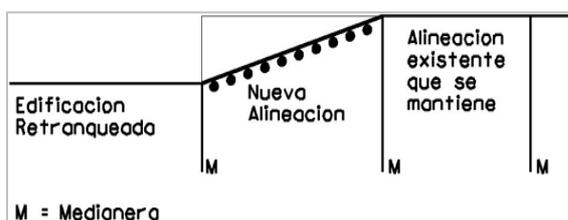
1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a reajustes para regularizar la alineación dominante en la calle, que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales

Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Andújar podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo del órgano municipal que corresponda.

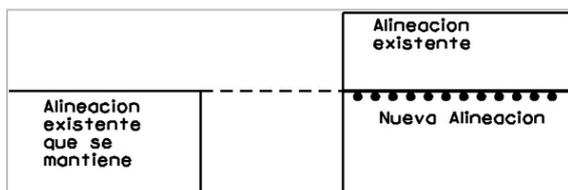
2. Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geoméricamente de tres formas:



- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.



- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



- c) Por prolongación de alineación existente

3. En el suelo urbano colindante con la autovía A-4 se establece una línea límite de edificación que figura en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 66. Alteración de las condiciones particulares

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de cornisa de la edificación (no considerándose como tal la disposición de la edificación en el retranqueo de ático), la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se alteren las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.
2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

Artículo 67. Condiciones estéticas en la zona del Santuario

1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación que, en general, serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que, a su vez, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Los huecos tendrán una anchura no mayor de ciento setenta (170) centímetros ni menor de ciento veinte (120) centímetros.
 - b) La altura de los huecos será igual o mayor a uno con veinticinco (1,25) la anchura de los mismos.
2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones y excepcionalmente balconadas sólo en planta primera, con un saliente respecto a la fachada no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Los balcones estarán cerrados con herrajes que no superaran la altura del antepecho y los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, debiendo pintarse en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
3. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:

- a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en tonos grises, marrones o verdes.
 - b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
4. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.
 5. Se admiten rótulos con los nombres de las casas-cofradías y peñas debiendo realizarse con cerámica y sin sobresalir del plano de fachada. En los edificios de uso exclusivo terciario se admiten rótulos publicitarios en fachada, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja y estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros.
 6. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos tendrán una altura no mayor de un (1) metro. El material de acabado deberá ser chapado de piedra o pintado en blanco o en tonos grises o marrones.
 7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, serán encaladas o enfoscadas y pintadas en blanco.
 8. Cubiertas:
 - Sólo será autorizable la cubierta inclinada con una inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%). Deberá estar acabada con teja curva cerámica en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.
 - El saliente máximo de los aleros con respecto al plano de fachada no excederá de cuarenta y cinco (45) centímetros.

Artículo 68. División del Suelo Urbano Consolidado

En función de los objetivos diferentes que el PGOU persigue en cada lugar y de su uso característico, el Suelo Urbano Consolidado se divide en diez (10) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1: Conservación Ambiental
- Ordenanza nº 2: Edificación en manzana cerrada
- Ordenanza nº 3: Edificación Unifamiliar
- Ordenanza nº 4: Ordenación Existente
- Ordenanza nº 5: Industrial
- Ordenanza nº 6: Terciario
- Ordenanza nº 7: Equipamiento y servicios
- Ordenanza nº 8: Parques y jardines
- Ordenanza nº 9: Poblados de colonización
- Ordenanza nº 10: Edificaciones Romeras en Virgen de la Cabeza

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 – CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Artículo 69. **Ámbito, aplicación y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en el Conjunto Histórico, relleno de color y con el código "1".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle configurando manzanas cerradas con patios interiores.
3. A los efectos de la aplicación diferencial de determinados aspectos de la presente normativa se distinguen dos subzonas:
 - a) la subzona A es la comprendida entre las calles Doctor Fleming, Doce de Agosto, Ollerías, Veintidós de julio, Antigua Travesía y Paseo Colón todas ellas excluidas.
 - b) la subzona B es el resto del ámbito de aplicación de la Ordenanza nº 1.
4. Prevalecerá en todo caso lo recogido en las fichas específicas de las edificaciones, si las hubiera, frente a lo establecido en el articulado genérico de esta Ordenanza.
5. En cuanto a condiciones estéticas, o cualquier otra que no afecten al aprovechamiento o uso de la edificación, se estará al criterio de la Comisión Mixta de Estética y Patrimonio.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 70. **Uso característico**

El uso característico es el residencial.

Artículo 71. **Usos compatibles**

Con independencia de la aplicación de las limitaciones establecidas para la compatibilidad con el uso residencial, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en su categoría I y situación A.
- b) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio en categoría I en situaciones de planta baja, semisótano o sótano vinculados a la planta baja y en edificio exclusivo. La categoría II se admite exclusivamente en calles donde se permiten 3 ó 4 plantas,

- en situaciones de planta baja, semisótano o sótano ligados a la planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
- d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 72. Exención de la dotación de aparcamiento

En todos los edificios con acceso exclusivo por las calles peatonales o de escasa anchura el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 73. Condiciones de la parcela

1. No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, o de un solar con fachada a dos calles diferentes que no formen esquina.

Las condiciones que se deben cumplir para el resto de la finca en el primer caso y para cada una de las fincas resultantes en el segundo, son las siguientes:

- Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
 - Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. No se permiten agregaciones del parcelario actual. Excepcionalmente se permiten agregaciones de parcelas que no alcancen las condiciones recogidas en el apartado 1, previa la tramitación de un Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica.

3. A efectos del desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas, único ámbito donde se permiten reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que cumple las condiciones recogidas en el apartado 1.
4. Se permite la regularización de fincas siempre que de ello no resulte un número diferente de predios, al objeto de mejorar las condiciones edificatorias de las parcelas, a cuyo efecto se tramitará el Estudio de Detalle para ordenación volumétrica.

Artículo 74. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, salvo en aquellos casos donde se grafían espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L", que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante, y ello con independencia de lo recogido en el artículo 65 para el reajuste de alineaciones o eliminación de tacones.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

Artículo 75. Ocupación de la parcela

1. La ocupación de las plantas sobre rasante, con la salvedad señalada en el artículo 74.1, se establece en función de la altura máxima de la edificación señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:
 - a) Altura máxima de dos (2) plantas: en la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela, y en la planta de piso la ocupación se determinará en función de la superficie de parcela:
 - Igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
 - Superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el ochenta por cien (80%).
 - b) Altura máxima de la edificación superior a dos (2) plantas: en planta baja se permite ocupar la totalidad de la parcela y en plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. La alineación interior definida por el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.

- 2 Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a ciento veinte (120) centímetros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 76. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se grafía en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. En todos los casos la altura señalada incluye la planta baja pero no la planta bajo cubierta en el caso de las edificaciones de dos (2) plantas de la subzona A ni la planta ático o bajo cubierta en los demás casos.
2. En parcelas de esquina a calles con distinta altura máxima de edificación, y en el supuesto de no venir regulado en plano o ficha específica, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura una longitud máxima, medida desde la esquina, de quince (15) metros. Si la longitud de fachada en la calle de menor altura supera los quince (15) metros, la mayor altura correspondiente al fondo máximo edificable de veinte (20) metros no podrá manifestarse a partir de los quince (15) metros, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.
3. La altura de pisos es la siguiente:
 - a) en planta baja la altura mínima será de tres (3) metros y la altura máxima de cuatro con veinte (4,20) metros.
 - b) En planta piso, la altura mínima será de dos con ochenta (2,80) metros y la altura máxima de tres (3) metros.

La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	Siete (7,00)
3 (B+2)	Diez (10,00)
4 (B+3)	Trece (13,00)

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezca el órgano municipal correspondiente.

Artículo 77. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, en la subzona A se permite una planta bajo cubierta. En el resto del ámbito se permite una planta bajo cubierta o ático.

2. En el caso del bajo cubierta, esta planta deberá estar vinculada a las viviendas situadas en planta inferior (tipo dúplex).
3. En el caso de ático el plano de fachada de esta planta por encima de la altura de cornisa deberá quedar remetido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, que no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.). No obstante, si la edificación está flanqueada por algún edificio con altura superior en número de plantas, se podrá tramitar un Estudio de Detalle para situar libremente la superficie construida en planta ático, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.
4. Quedan prohibidos las cajas de escalera y casetones de ascensores que sobresalgan de la cubierta del edificio.

Artículo 78. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada

1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.
2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones, balconadas en planta 1ª, cierros y miradores con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Cumplirán lo que se establece en el artículo 79 y, además, las siguientes condiciones:
 - a) El número de balcones, balconadas en planta primera, cierros o miradores que se permiten en una misma planta piso es el que se establece en la tabla siguiente, en función de los ejes de modulación que se definan en la fachada según el artículo siguiente considerando que en una misma planta piso pueden coexistir cierros y balcones o bien miradores y balcones pero nunca cierros y miradores, pudiendo disponerse cierros en planta baja con miradores y balcones en la planta piso de la misma fachada. Los miradores solo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.

EJES DE MODULACIÓN	BALCONES	BALCONADAS EN PLANTA 1ª	CIERROS	MIRADORES
1	1	-	-	-
2	2	1	-	-
3	3	1	2	1
4	4	2	2	2
5	5	2	3	2

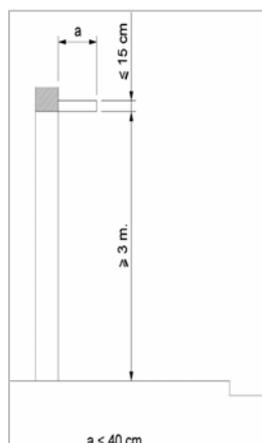
- b) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales. Se admiten tantos cierros como ejes de modulación menos uno (1) correspondiente a la portada de acceso al edificio.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS**Artículo 79. Composición de las fachadas**

1. Las fachadas deberán componerse con un criterio unitario en todas las plantas del edificio, incluidos en planta baja los locales comerciales si los hubiera. Han de estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo comprendido entre doscientos cincuenta (250) y trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados un mínimo de ciento veinticinco (125) centímetros de los inmuebles colindantes. Estos ejes, según sean de planta baja o de planta piso, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) en planta baja los huecos tendrán una anchura no mayor de ocho décimos (8/10) de la distancia entre ejes de modulación; la altura de los huecos será igual o mayor a una con veinticinco (1,25) veces la anchura de los mismos. Podrán extenderse en su anchura hasta recoger dos ejes de modulación en caso de locales comerciales y accesos de cocheras, en cuyo caso podrán superar la anchura indicada.
 - b) en planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre cuatro décimos (4/10) y seis décimos (6/10) de la distancia entre ejes de modulación, sin superar los ciento sesenta (160) centímetros, salvo en miradores que pueden llegar a doscientos veinte (220) centímetros, pero manteniendo el hueco interior del plano de fachada con ancho no mayor de ciento noventa (190) centímetros. La altura de los huecos será mayor o igual a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos.
2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificios catalogados, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.
3. Deberán predominar los huecos adintelados como es tradicional, evitándose la presencia de soluciones en arco, salvo los existentes en edificios catalogados.
4. Podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones anteriores, previa justificación exhaustiva de la solución propuesta en base al estudio pormenorizado de la composición de la fachada en el tramo de calle o entorno en que se localiza, siendo preceptivo que el proyecto sea informado favorablemente por la Comisión de Patrimonio.

Artículo 80. Acabado de fachadas

1. Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
2. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC y otros materiales similares. Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
3. Los balcones, balconadas en 1ª planta, cierros y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros ni mayor de catorce (14) centímetros.
4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista en la fachada deberán ser de ladrillo visto de tejar o aplantillado, de piedra natural (caliza o arenisca) con acabado rugoso o de enfoscado coloreado preferentemente en blanco o en tonos grises o marrones. Los zócalos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros ni mayor de ciento veinte (120) centímetros.
5. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. En cuanto a los materiales se estará a lo establecido en el número 4 anterior.
6. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercos que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En cuanto a los materiales se estará a lo establecido en el número 4 anterior.
7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco o tonos ocre, ateniéndose fundamentalmente al color predominante en el tramo de calle o a la existencia de edificaciones contiguas catalogadas.
8. En la subzona A los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en el artículo 94 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.
9. En la subzona A se admiten rótulos publicitarios en fachadas haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. Estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos.



Artículo 81. Marquesinas

En la subzona A no se admiten las marquesinas. En el resto del ámbito se permiten con la regulación establecida en el artículo 92 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, si bien el saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros.

Artículo 82. Cubiertas

1. En los edificios con altura máxima señalada de dos (2) plantas sólo será autorizada la cubierta inclinada, con posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía de la edificación, con superficie no superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la cubierta y sin superar los treinta (30) metros cuadrados por vivienda.

No se permiten los casetones de ascensores y cajas de escaleras que sobresalgan del plano de cubierta del edificio.

2. En los edificios con tres (3) o más plantas de altura máxima, la cubierta podrá ser plana o inclinada. En la zona de retranqueo del ático se prohíben las pérgolas y otros elementos constructivos.
3. Las cubiertas serán de teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios como tejas cumbreiras, remates laterales, etc.
4. La pendiente máxima de los faldones de la cubierta inclinada será del cuarenta por ciento (40%).
5. En caso de viviendas que no den a patios interiores, se reservará en cubierta un espacio para el tendido de ropa.
6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, aparatos de calefacción o acondicionamiento de aire, antenas y otros elementos técnicos deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose específicamente en el caso de que puedan ser contempladas desde los espacios públicos.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2 - EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 83. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "2".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

Artículo 84. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 2 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en las zonas señaladas con asterisco a continuación del número 2, las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente PGOU como Áreas con Planeamiento Incorporado (API's). En el supuesto de que el planeamiento incorporado no recoja condiciones de uso, serán las que se establecen para el grado 1º.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 85. Uso característico

El uso característico es el residencial.

Artículo 86. Usos compatibles

1. Con independencia de la aplicación de las limitaciones establecidas por la Ordenanza Municipal de la Edificación para la compatibilidad con el uso residencial, son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:
2. Grado 1:
 - a) Industrial: Se admite el uso industrial en su categoría I y situación A.
 - b) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio en categorías I y II en situaciones de planta baja, semisótano o sótano ligados a planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten las Salas de Reunión con espectáculos en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.
- d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en inmuebles en situaciones de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.
3. Grado 2:
- a) Industrial: Se admite el uso industrial en su categoría I y situación A.
- b) Terciario:
- Comercio en categoría I y en situación de planta baja, y semisótano o sótano vinculados a la planta baja.
 - Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. Las Salas de Reunión con espectáculos se admiten en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases, en situación de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.
- d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en inmuebles en situación de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 87. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
- Grado 1: Doce (12) metros
 - Grado 2: Ocho (8) metros

- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: Trescientos (300) metros cuadrados
 - Grado 2: Doscientos (200) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal en cada grado.
- d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

Artículo 88. Posición de la edificación

1. En ambos grados, la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No se permiten patios abiertos a calle.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

Artículo 89. Ocupación de la parcela

1. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de forma diferente para cada grado:
 - a) Grado 1: En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en plantas piso se establece un fondo edificable de veinte (20) metros. La alineación interior definida en el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.
 - b) Grado 2: En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en planta piso la ocupación se determina en base a la superficie de la parcela:
 - igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados el cien por cien (100%).
 - superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados el ochenta por ciento (80%).
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a ciento veinte (120) centímetros se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 90. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - a) Grado 1: tres (3) plantas excepto en aquellos frentes de calles señalados en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar cuatro (4) o cinco (5) plantas. En todos los casos, la altura señalada incluye la planta baja pero no la planta ático según se regula en el apartado 3.
 - b) Grado 2 dos (2) plantas, incluida la planta baja pero no la planta ático.
2. La altura máxima de cornisa en cada grado y en función del número de plantas es la siguiente:
 - a) Grado 1:
 - tres (3) plantas: diez (10) metros.
 - cuatro (4) plantas: trece (13,00) metros.
 - cinco (5) plantas: dieciséis (16,00) metros.
 - b) Grado 2: siete (7) metros.
3. Por encima de la altura máxima de la edificación se permite una planta ático, según la definición recogida en la Ordenanza Municipal de la Edificación. El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remetido de la general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros. No obstante, si la edificación está flanqueada por algún edificio con altura superior en número de plantas, se podrá tramitar un Estudio de Detalle para situar libremente la superficie construida en planta ático, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.
4. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 91. Exención de la dotación de aparcamiento

En todos los edificios con acceso exclusivo por calles peatonales, o de escasa anchura, el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 92. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

Los cuerpos salientes en fachada que se permiten son los balcones, balconadas y miradores, con las dimensiones que se establecen en la

Ordenanza Municipal de la Edificación. Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.

Además, en las calles de ancho superior a seis (6) metros también se admiten los cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. La suma de los frentes de todos los vuelos cerrados no podrán superar el treinta por ciento (30%) de la longitud de la fachada en cada planta.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 – EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 93. **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "3".
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 94. **Uso característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 95. **Usos compatibles**

Con independencia de la aplicación de las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación para la compatibilidad con el uso residencial, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial en categoría I y situación A.
- b) Terciario:
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja.
 - Oficinas.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en edificio exclusivo.
- c) Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 96. **Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 3 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en las zonas señaladas con asterisco a continuación del número 3, las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente PGOU como Áreas con Planeamiento Incorporado (API's).

Artículo 97. Condiciones de la parcela

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: seis (6) metros.
 - Grado 2: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela
 - Grado 1: cien (100) metros cuadrados.
 - Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

Artículo 98. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:
 - Grado 1: No se establece retranqueo salvo que ya existan edificaciones retranqueadas en la calle o manzana en que se ubique la parcela, en cuyo caso se redactará un Estudio de Detalle para ordenación volumétrica.
 - Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.
2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y testero, según se determina para cada grado:
 - Grado 1: No se establece retranqueo.
 - Grado 2: La separación de la edificación a los linderos laterales y testero será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.
3. Los espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L" en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación permanente, permitiéndose las piscinas.

Artículo 99. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación asignados a cada grado son:
 - Grado 1: Cien por cien (100%).
 - Grado 2: cincuenta por ciento (50%).
2. La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante.

Artículo 100. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la parcela.
2. La altura máxima de cornisa para cualquiera de los grados será de siete (7) metros.

Artículo 101. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
 - Grado 1: uno con ocho (1,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2: cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 102. Plantaciones en los espacios libres de parcela

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - ORDENACIÓN EXISTENTE

Artículo 103. **Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 4.
2. Corresponden a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda colectiva, o de ejecución unitaria, en las que se mantienen las condiciones de edificación de la ordenación aprobada.

SECCION 1ª: **CONDICIONES DE USO**

Artículo 104. **Uso característico**

El uso característico es el residencial.

Artículo 105. **Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial en categoría I y en situación A
- b) Terciario:
 - Comercio en categorías I y II, situación en planta baja
 - Oficinas
- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.
- c) Transporte y comunicaciones: garajes - aparcamientos

En cualquier caso se considerará como uso compatible cualquier otro contemplado como tal en el proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia.

SECCION 2ª: **CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Artículo 106. **Edificabilidad**

La edificabilidad correspondiente a cada zona delimitada es la existente o aprobada por el Ayuntamiento.

Excepcionalmente, se admitirá un incremento de edificabilidad de hasta un cinco por ciento (5%) de la existente, con las siguientes condiciones:

- a) que se trate de construcciones complementarias al uso principal y vinculadas registralmente a las fincas existentes
- b) que se realice bajo un proyecto único promovido por la comunidad o mancomunidad de propietarios con capacidad de representación en el conjunto de las fincas afectadas
- c) que se redacte un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica y el reajuste de las alineaciones (interiores y exteriores)

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL

Artículo 107. **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 5.
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianerías o en edificio aislado.

Artículo 108. **Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen tres (3) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 5 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en las zonas señaladas con asterisco a continuación del número 5, las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente PGOU como Áreas con Planeamiento Incorporado (API's). En el supuesto de que el planeamiento incorporado no recoja condiciones de uso, serán las que se establecen para el grado 2º.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 109. **Usos característicos**

El uso característico se establece para cada uno de los grados:

- Grado 1: Industrial en categorías I y II, situación B, C o D
- Grado 2: Industrial en categoría II y situaciones B, C o D
- Grado 3: Industrial en categoría II y situación D

Artículo 110. **Usos compatibles**

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:
2. Grado 1:
 - a) Terciario:
 - Hospedaje
 - Comercio, categorías I y II
 - Oficinas
 - Salas de Reunión

- b) Equipamientos y Servicios Públicos:
 - Deportivo
 - Público- Administrativo
 - Servicios Urbanos
 - Servicios infraestructurales
 - Cultural
 - c) Transporte y comunicaciones: Garajes – aparcamientos.
3. Grado 2:
- a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial con un máximo de una (1) vivienda por parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados.
 - b) Terciario:
 - Hospedaje
 - Comercio, categorías I y II
 - Oficinas
 - Salas de Reunión
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos:
 - Deportivo
 - Público – administrativo
 - Servicios Urbanos
 - Servicios Infraestructurales
 - Cultural
 - d) Transporte y comunicaciones: Garajes – aparcamientos.
4. Grado 3:
- a) Residencial. Se admite el uso de vivienda siempre que esté ligada al uso industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda.
 - b) Terciario:
 - Hospedaje
 - Comercio, con categorías I y II
 - Oficinas
 - Salas de Reunión
 - c) Equipamiento y Servicios Públicos:
 - Deportivo
 - Público – administrativo
 - Servicios Urbanos
 - Servicios infraestructurales
 - Cultural
 - d) Transporte y comunicaciones: Garajes – aparcamientos.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 111. Condiciones de las parcelas**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: doce (12) metros.
 - Grado 2: veinte (20) metros.
 - Grado 3: treinta (30) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: cuatrocientos (400) metros cuadrados
 - Grado 2: mil (1.000) metros cuadrados.
 - Grado 3: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 112. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:
 - Grados 1 y 2: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. En determinados supuestos se señalan espacios libres privado de edificación, identificado con relleno de color y el código "L" que no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación sobre y bajo rasante.
 - Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de siete (7) metros.
2. La separación de la línea de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:
 - Grados 1 y 2: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
 - Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 113. Ocupación de la parcela

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante asignados a cada grado son:

- Grado 1: cien por cien (100%).
- Grado 2: ochenta por cien (80%).
- Grado 3: sesenta por cien (60%).

Artículo 114. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 1: uno con quince (1,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: cero con nueve (0,9) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 3: cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 115. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).
Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado en.
 - Grados 1 y 2: siete con cincuenta (7,50) metros.
 - Grado 3: diez (10) metros.
3. La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:
 - Grados 1 y 2: diez (10) metros.
 - Grado 3: catorce (14) metros.En el grado 3, estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.
4. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Artículo 116. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 11 del Título I de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 117. Cerramiento de parcelas**

La altura máxima total de la cerca de viario público o de separación con otra parcela, será de tres (3) metros desde la rasante de la acera.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 -TERCIARIO

Artículo 118. **Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 6.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

También incluye el área delimitada en el Santuario Virgen de la Cabeza al objeto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Admite la implantación de un área de servicio con instalaciones permanentes de restauración y los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos. Las condiciones específicas se determinan en el artículo 126 del presente capítulo.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 119. **Uso característico**

Los usos característicos son los de hospedaje y comercio en sus tres categorías.

Artículo 120. **Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: se admite la vivienda de quien guarde la instalación, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos por vivienda.
- b) Terciario:
 - Oficinas
 - Salas de Reunión en sus dos categorías.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: se admiten los usos pormenorizados de deportivo, público-administrativo, social-asistencial, cultural y servicios urbanos.
- d) Transporte y comunicaciones: Garajes – aparcamientos.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 121. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 6 correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 122. Condiciones de las parcelas

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 123. Posición de la edificación

1. En los grados 1º y 2º la posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:
 - a) no queden medianeras al descubierto.
 - b) si las parcelas colindantes están calificadas como edificación unifamiliar grado 2º, suelo urbanizable, o suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Los espacios libres privados identificados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "L", no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.
2. En el grado 3º la línea de edificación deberá separarse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros y la ocupación máxima de la parcela será del quince por ciento (15%).

Artículo 124. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece para cada grado:

- Grado 1: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- Grado 3: cero con tres (0,3) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 125. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- En los grados 1º y 2º es la que figura señalada con número en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- En el grado 3º es de tres (baja+dos) plantas.

Los semisótanos cuya altura de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

2. La altura máxima de pisos es la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros
- En planta piso: tres con treinta (3,30) metros.

Artículo 126. Condiciones específicas para dos ámbitos determinados.

Las presentes condiciones específicas son aplicables, exclusivamente, a las áreas delimitadas en los planos VC-1 (campamento turístico de Virgen de la Cabeza) y AND-2.4 (cafetería restaurante en la parcela catastral 90100A5VH0191S0001IF de la calle Puerta Madrid).

1. En el campamento turístico de Virgen de la Cabeza:

- a) Las edificaciones de carácter permanente no podrán ocupar mas del cinco por ciento (5%) de la superficie total de la zona delimitada en el plano VC-1 y su altura máxima será de una (1) planta, con cuatro con cincuenta (4,50) metros a la línea de cornisa.
- b) Las instalaciones cumplirán la normativa sectorial aplicable.

2. En la parcela catastral 90100A5VH0191S0001IF:

- a) Se permiten obras de rehabilitación
- b) Solo se admite el uso pormenorizado de Salas de Reunión.

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 127. *Ámbito y características*

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con relleno de color y el código correspondiente al uso característico.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 1ª: *CONDICIONES DE USO*

Artículo 128. *Uso característico*

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DOC: Docente

DEP: Deportivo

SAN: Sanitario

SAS: Social-asistencial

CUL: Cultural

RG: Religioso

PAD: Público-administrativo

SU: Servicios urbanos

SI: Servicios infraestructurales

2. En las parcelas calificadas con el código "PO"– equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Artículo 129. *Usos compatibles*

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico, así como los garajes – aparcamientos.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico docente y religioso.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 130. Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Edificación unifamiliar, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- c) Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

Artículo 131. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
 - Sanitario, Social-asistencial, cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
 - Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
 - En parcela identificada como SU-E se mantiene la edificabilidad existente.
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

Artículo 132. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES

Artículo 133. Ámbito y clases

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color correspondiente. 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. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. 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 la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos en el régimen que establezca el Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de estas Normas.

3. Se distinguen las siguientes clases:
 - APU: Áreas públicas, que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
 - ZV: Parques y jardines, que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 134. Condiciones de las áreas públicas

1. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el cinco por ciento (5%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:
 - a) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.
 - b) Oficinas y almacenes vinculados al servicio de las áreas públicas, así como otros servicios urbanos.
 - c) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

- d) Equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.
2. En las áreas públicas de la zona del Santuario de Virgen de la Cabeza, las edificaciones sólo podrán destinarse a servicios urbanos y no podrán ocupar más del dos por ciento (2%) de su superficie.
3. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 135. Condiciones de los parques y jardines.

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) 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 diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
3. 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, así como planos de arena drenada.
4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 136. Acceso a los edificios desde parques y jardines

Desde los parques y jardines 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, emergencia y acceso a cocheras.

CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9 - POBLADOS DE COLONIZACIÓN

Artículo 137. *Ámbito y tipología*

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación para cada uno de los 4 poblados de colonización y para el poblado de San José.
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada de I y II plantas de altura, con edificaciones anejas destinadas a usos agrícolas. Las parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento y zona verde se regulan por lo establecido en la ordenanza correspondiente.
3. En el caso del Poblado de El Sotillo, las determinaciones que se establecen en este capítulo son de aplicación a las edificaciones que no forman parte del conjunto original en el que solo se permiten obras que no modifiquen la estructura, los acabados exteriores y los volúmenes primitivos.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 138. *Uso característico*

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar coexistiendo con los usos de almacén de productos y maquinaria agrícola, así como la estabulación a pequeña escala.

Artículo 139. *Usos compatibles*

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario: Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- b) Equipamiento y servicios públicos: Todos los usos pormenorizados de equipamiento y servicios salvo servicios urbanos.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 140. *Condiciones de la edificación*

1. En las parcelas existentes no se permiten segregaciones.
2. En las parcelas de los nuevos desarrollos, las segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Longitud mínima del lindero frontal: siete (7) metros
 - b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.

3. Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

Artículo 141. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. No obstante, los espacios libres privados identificados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "L", no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

Se debe mantener la solución tipológica de edificación en cada poblado.

Artículo 142. Ocupación de la parcela

Los coeficientes de ocupación de la parcela por la edificación se establecen para cada poblado:

- El Sotillo y Vegas de Triana: noventa por ciento (90%)
- La Ropera y Los Villares: ochenta por ciento (80%)
- San José: setenta por ciento (70%)

Artículo 143. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela para cada poblado es el siguiente:

- El Sotillo y Vegas de Triana: uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- La Ropera y Los Villares: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- San José: cero con ocho (0,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 144. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación destinada a vivienda se establece en dos (B + 1) plantas y seis (6) metros de altura total.
2. Las edificaciones complementarias tendrán una altura máxima de una (1) planta sin superar los cuatro (4) metros de altura total.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 145. Acabado de fachadas**

1. No se permiten los salientes tipo marquesina.
2. No se permiten cuerpos salientes de ningún tipo sobre la alineación exterior.
3. Las fachadas serán enfoscadas y pintadas en blanco o encaladas. Los zócalos, recercados, impostas, etc., se ajustarán en cuanto a materiales y dimensiones al diseño original de cada uno de los poblados.
4. Las bajantes de los canalones cuando existan quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la altura de comisa.

Artículo 146. Cubiertas

Solo será autorizable la cubierta inclinada con teja curva cerámica en su color natural, debiendo de ser del mismo material los elementos complementarios de la cubierta.

CAPITULO 11. ORDENANZA Nº 10 - EDIFICACIONES ROMERAS EN VIRGEN DE LA CABEZA

Artículo 147. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano VC-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en la zona del Santuario Virgen de la Cabeza, con relleno de color y el código 10.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a albergues sociales, entendiéndose por éstos aquellas edificaciones para el uso comunitario y temporal de los miembros de una asociación, pública o privada.

Se prohíben expresamente aquellas tipologías propias de la vivienda unifamiliar en hilera con accesos independientes, y que introduzcan elementos de distorsión en la imagen urbana de la zona y el uso que se pretende para su destino. Se estará, en todo caso, al criterio de los órganos competentes municipales, que podrán denegar las autorizaciones para la construcción en aquellos casos en que se presuma un uso distinto al recogido en el planeamiento.

A título no limitativo, se entenderá como tipología no ajustada al uso de albergues previstos cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- Publicidad, en cualquier medio, destinada a la puesta en el mercado de inmuebles proyectados en esta zona.
 - Existencia de unidades que puedan ser objeto de inscripción registral por sí misma desde un vial (público o privado) dentro de un conjunto edificatorio mayor, y con tipologías propias, por distribución y dimensión de las piezas habitables, de un uso residencial no comunitario.
 - Edificaciones aisladas que por sus características sean inapropiadas para el uso comunitario en parcela registrable vinculada a la edificación de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados o distancia entre construcciones menor de diez (10) metros.
 - Cada albergue deberá disponer de un salón social cubierto común de al menos cincuenta (50) metros cuadrados, más cuatro (4) metros cuadrados por cada dormitorio de que disponga el albergue.
 - Utilización en revestimientos verticales exteriores de terrazo, gres u otro material parecido. Deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 67 sobre Condiciones estéticas en la zona del Santuario.
3. Condiciones de urbanización: con carácter previo a cualquier actuación de edificación de nueva planta, para cualquier uso permitido en el suelo urbano del Santuario (residencial, terciario o equipamiento) se realizarán las obras de

urbanización e instalaciones necesarias para garantizar la acometida a una red de saneamiento y depuración en perfecto funcionamiento.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO

Artículo 148. Uso característico

El uso característico es el de Residencia Comunitaria de carácter temporal.

Artículo 149. Usos compatibles

Se consideran compatibles los usos de equipamiento y servicios siguientes: Sanitario, Social-asistencial, Cultural y Público-Administrativo.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 150. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano VC-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 10 correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 151. Condiciones de las parcelas

1. En el grado 1º no se permiten segregaciones del parcelario actual.
2. En el grado 2º no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima del lindero frontal: cincuenta (50) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 152. Posición de la edificación

1. En el grado 1º las nuevas edificaciones podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios delimitados como libres de edificación "L" que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación permanente o temporal.
2. En el grado 2º la nueva edificación deberá separarse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros y la ocupación máxima de la parcela será del quince por ciento (15%).

La ocupación máxima se aplicará no solo a la totalidad de la parcela, sino también a las fracciones de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en que pueda subdividirse la finca.

Artículo 153. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja+1) en ambos grados.
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado:
 - Grado 1º: seis (6) metros.
 - Grado 2º: siete (7) metros.

La edificación que se proyecte deberá englobarse, en todos sus puntos, en el volumen delimitado por la rasante natural del terreno y una línea paralela a ésta y separada la distancia establecida como altura máxima de la línea de cornisa. Este volumen no podrá ser sobrepasado salvo en edificaciones cuya fachada se sitúe por debajo de la rasante actual (impidiendo la ventilación e iluminación) de la planta baja, en este caso se considerará ésta como sótano, contando a partir de la inmediatamente superior las condiciones de altura de la edificación, y salvo por la formación de las cubiertas, no siendo utilizable, en este caso, el espacio ubicado entre la cubierta y la línea de cornisa.

Artículo 154. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:

- Grado 1º: uno con ocho (1,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: cero con treinta (0,30) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

La edificabilidad deberá referirse, no solo a la totalidad de la parcela, sino también a las fracciones de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en que pueda subdividirse la parcela.

CAPITULO 12. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 155. Definición y delimitación

1. Las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) son aquellas áreas en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento en tramitación, o aprobado definitivamente.
2. Las Áreas con Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con la simbología "API" seguida de la identificación correspondiente a cada ámbito.

Artículo 156. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado

1. Cada Área con Planeamiento Incorporado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, manteniéndose el aprovechamiento determinado en los instrumentos de planeamiento y/o gestión aprobados, o en tramitación.
2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Andújar y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.
3. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, se efectúa en las Áreas con Planeamiento Incorporado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

Se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

- a) Antecedentes: Se recogen los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Incorporado.
 - b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a las obrantes en los antecedentes.
 - c) Normativa: recoge las condiciones de la edificación y los usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área con respecto a las generales del PGOU.
4. Las condiciones generales de uso y edificación aplicables serán las contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

5. El número total de viviendas y edificabilidad señalados en las fichas de API's que prevean usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el desarrollo del Plan General, salvo aquellas parcelas que se destinen voluntariamente, sin formar parte del porcentaje obligatorio marcado por el Plan General y la legislación urbanística, a viviendas en régimen protegido, en cuyo caso el número de viviendas asignado y edificabilidad podrán ser superados en el porcentaje resultante de la aplicación de los coeficientes de homogenización que establece el Plan General para el suelo urbanizable y que se reproducen a continuación, y sin que con ello se afecten a las dotaciones ni al viario, y previa redacción de un Estudio de Detalle que garantice la ordenación urbanística del área.

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	0,80
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,60
TERCIARIO	1,00

SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-1
ANTECEDENTES:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, entre Ronda Mestanza y calle Velillos, aprobado definitivamente el 06/04/2006. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente 16/06/2006 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente 21/09/2006	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	2.508,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	2.508,00
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	829,00
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las establecidas en las ordenanzas 2.Manzana Cerrada, grado 2º y 3.Edificación Unifamiliar. Las condiciones de edificación son las del Plan Especial.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P1
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 26-4-1991. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 22-7-1993 y por el Ayuntamiento el 21-7-2005. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente 16-06-2006. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente 21-09-2006.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):	140.250,00
	SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES (m ²):	11.100,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):	95.510,50
	SUELO NETO INDUSTRIAL (m ²):	86.045,50
	CESIÓN DE DOTACIONES:	
	- ZONA VERDE (m ²):	13.000,00
	- EQUIPAMIENTO (m ²):	3.900,00
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las establecidas en la Ordenanza 5-Industrial en su grado 2º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial y sus modificaciones.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P2
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 12-4-1994. PROYECTO DE COMPENSACIÓN, aprobado definitivamente. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente. Obras de urbanización recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento el 13-12-2001 ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA (Parcelas 113 a 120), aprobado definitivamente el 26-12-2001. ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 107 a 112, aprobado definitivamente. ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 127 a 130, aprobación definitiva el 18-11-2003.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): 127.924,00 SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES (m ²): 11.418,00 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 665 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): 86.996,00 CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): 14.075,00 - EQUIPAMIENTO (m ²): 21.086,00	
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las establecidas en las Ordenanzas 2-Manzana Cerrada, grado 1º y 3-Edificación Unifamiliar. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial, otros instrumentos urbanísticos y Criterios Municipales asumidos en el desarrollo del sector	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P3
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2001. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 19-02-2004. MODIFICACIÓN PUNTUAL MANZANA M-1, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20-12-2007 PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, aprobado definitivamente el 23-01-2004. PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente. PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente.	
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	Dentro del ámbito se delimita una Actuación de Dotación, englobando la manzana 2 y parte de la M-3, junto con los terrenos de los jardines del Hotel Del Val que se califican como espacio libre de uso y dominio público y como equipamiento, compensando la edificabilidad atribuida de 1 m ² /m ² , con incremento de edificabilidad en dichas manzanas y una nueva manzana edificable M-4.	
CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m ²): Plan Parcial 68.575,0 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): Plan Parcial 48.002,5 CESIÓN DE DOTACIONES: - EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL (m ²): 8.826,00 - ZONA VERDE (m ²): Plan Parcial 6.857,00	
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 – Edificación Unifamiliar y 2 – Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de la edificación son las señaladas en el Plan Parcial.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P4
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 18-9-2003.	
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	Se delimita una Unidad de Ejecución que comprende la mayor parte de los terrenos del ámbito de la Unidad de Ejecución 3 delimitada por el Plan Parcial, así como otros terrenos exteriores, con el objetivo de completar la trama urbana y ejecutar una parte de la vía de ronda.	
CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m ²): EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): SUELO NETO RESIDENCIAL (m ²): Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): - EQUIPAMIENTO (m ²): - SISTEMA GENERAL DOTACIONAL (m ²):	81.386,61 33.840,00 36.285,00 300 8.304,00 6.795,00 8.347,61
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 -Edificación Unifamiliar y 2-Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. La UE-2 del Plan Parcial destinará la totalidad del suelo residencial a vivienda protegida, pudiendo aumentar la edificabilidad de acuerdo con el coeficiente de tipología recogida en esta Revisión.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P10
ANTECEDENTES:	PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-1, aprobado definitivamente el 17-11-2005. PLAN PARCIAL del sector 10, aprobado definitivamente el 9-7-2007.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): - EQUIPAMIENTO (m ²):	23.865,30 8.633,27 76 2.386,50 1.036,00
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 3 -Edificación Unifamiliar y 2-Manzana Cerrada, grado 1º. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-P11
ANTECEDENTES:	PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SUNP-1, aprobado definitivamente el 17-11-2005. PLAN PARCIAL del sector 11 y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-11-A aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10-7-2008	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES (m ²): EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): - EQUIPAMIENTO (m ²):	49.334,70 7.000,00 17.847,00 156 4.933,50 2.098,50
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de las Ordenanzas 2 – Manzana Cerrada, grado 1º y 3-Edificación Unifamiliar. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.	
OBSERVACIONES	Los propietarios del Área pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados por la construcción de la rotonda prevista en el Camino del Calvario, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-TOROS
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 19-07-2007 PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado definitivamente el 25-04-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado definitivamente el 23-07-2008	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): 7.000,00 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): 5.600,00 SUELO NETO RESIDENCIAL (m ²): 3.425,00 CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): 910,00	
NORMATIVA	Las correspondientes a las ordenanzas 2 – Manzana Cerrada grado 2º y 3 – Edificación Unifamiliar grado 1º	
CONDICIONES	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las obras de defensa oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-A57
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, en terrenos aledaños al Polígono de la Fundación, aprobada definitivamente por la CPU el 21-06-2001.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): 20.313,00 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): 14.125,45 CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): 2.031,00 - EQUIPAMIENTO (m ²): 813,00	
NORMATIVA	Las correspondientes a la ordenanza 5-Industrial, grado 1º.	
CONDICIONES	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las obras de defensa oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-TRIANA
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, sobre terrenos de Hermanos Lobatón Espejo, situados en el Km. 1 de la carretera de Andújar a Arjona, aprobada provisionalmente el 13-06-2000. PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 15-03-2007	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): 114.153,58 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): 9.736,05 - EQUIPAMIENTO (m ²): 5.707,68	
NORMATIVA	La definida en el Plan Parcial.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-JR (JUAN ROBLEDO)
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE. Aprobado definitivamente el 19-06-2008.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²): 850 EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²): 4.170 - EN SÓTANO (2 plantas): 1.690 - SOBRE RASANTE (PB+2 plantas+ático) (m ²): 2.480 USO: Aparcamiento público y privado	
NORMATIVA	La establecida en el Estudio de Detalle para su ordenación volumétrica	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-CAS (CUESTA CASTEJÓN)
ANTECEDENTES:	PLAN ESPECIAL, aprobado definitivamente el 16-10-2003		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		818,20
Datos del ámbito delimitado	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²):		818,20
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m ²):		644,90
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión, incluidas condiciones particulares de la Ordenanza 1 – Conservación Ambiental, salvo determinaciones expresas contenidas en el Plan Especial		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-CRI (SAN CRISTOBAL)
ANTECEDENTES:	MODIFICACION PUNTUAL PGOU aprobada definitivamente el 21-12-1993 ESTUDIO de DETALLE		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		3.500,00
Datos del ámbito delimitado	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²):		
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m ²):		1.128,00
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión, incluidas condiciones particulares de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 1º, salvo determinaciones expresas contenidas en el Estudio de Detalle.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-PB (PIO BAROJA)
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE Aprobación definitiva el 10-07-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		2.307,44
Datos del ámbito delimitado	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²):		3.438
	SUELO NETO RESIDENCIAL (m ²):		1.938,78
	SUELO ESPACIO LIBRE PRIVATIVO PEATONAL		368,66
NORMATIVA	Las condiciones de la edificación son las definidas en el Plan Parcial y en el Estudio de Detalle aprobados. Las condiciones de uso son: Manzana Este: Las de la Ordenanza 3- Vivienda Unifamiliar Manzana Oeste: las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 1º,		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	API-BB (BATALLA DE (BAILÉN))
ANTECEDENTES:	ESTUDIOS DE DETALLE Aprobaciones definitivas 17-04-2008 y 18-12-2008		
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	El espacio libre/viario interior tendrá la consideración de Privativo. Se suprimen los pasos peatonales bajo edificación recogidos en los Estudios de Detalle aprobados.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		3.833
Datos del ámbito delimitado	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²):		3.885
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de edificación y usos son las de de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada, grado 2º quedando limitada la edificabilidad del conjunto a los 3.885 m ² reseñados.		

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-PP5 CALVARIO
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 16-07-2009 (BOP nº 174 de 30-07-2009)	
MODIFICACION QUE INTRODUCE EL PGOU	De las dos Unidades de Ejecución que contempla el Plan Parcial, la denominada UE 5.2 deberá contribuir en 824.844 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras. En compensación, dicha Unidad de Ejecución 5.2 no reservará aprovechamiento urbanístico para Sistemas Generales Exteriores, de forma que las 4.392,81 UAs contempladas en el Plan Parcial con este fin, corresponden en su totalidad a los propietarios del Sector.	
CARACTERÍSTICAS: Datos correspondientes al Plan Parcial	SUPERFICIE TOTAL (m ²): EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²): SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO (m ²): Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS CESIÓN DE DOTACIONES: - ZONA VERDE (m ²): - EQUIPAMIENTO (m ²):	100.778,95 50.241,25 45.083,60 403 10.587,42 9.630,31
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada , grado 1º, Ordenanza 3 - Edificación Unifamiliar y Ordenanza 6 - Terciario. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.	
OBSERVACIONES	La contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo a lo señalado en la Memoria y el Programa de Actuación, es de 824.844 €. Esta contribución se efectuará en las condiciones señaladas en el apartado "Modificación que introduce el PGOU" de esta ficha. Los propietarios del Área pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados por la construcción de la rotonda prevista en el Camino del Calvario, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.	

UBICACIÓN:	NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN: API-ROP
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 19-07-2007 PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado el 12-02-2010 PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado el 13-05-2010	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):	15.045,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):	12.096,85
	SUELO NETO INDUSTRIAL (m ²):	10.519,00
NORMATIVA	La correspondiente a la Ordenanza 5 – Industrial grado 1º	

CAPITULO 13. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES DE DOTACIÓN

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 157. Definición y Delimitación

De acuerdo con el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRLRHS), en la presente Revisión del PGOU se distinguen dos tipos de actuaciones de transformación urbanística:

- a) Las actuaciones de urbanización que incluyen tanto las de nueva urbanización como las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Corresponden a las Unidades de Ejecución que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología "UE" seguida de una letra y de un número correspondiente a cada Unidad de Ejecución. La letra se corresponde con el ámbito en que se localiza: A-Andújar; LR-La Ropera; SJ-San José de Escobar; VC-Virgen de la Cabeza; VI-Los Villares.

En estos ámbitos el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística. Cuando en los planos se recoge una ordenación concreta, ésta tiene carácter indicativo y podrá ajustarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle que establecerá las dimensiones del viario de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Cada ámbito de Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente.

- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

En la presente Revisión sólo se delimita una Actuación de Dotación en el ámbito del Área con Planeamiento Incorporado API-P3 que se encuentra urbanizado y sobre el que se plantea una ampliación de su ámbito, para incluir como zona verde del sistema local de espacios libres a los jardines del hotel Del Val.

Artículo 158. Regulación de las Unidades de Ejecución

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
- c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:
 - Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.

- d) Edificabilidad: la superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en la edificabilidad asignada a la Unidad.
- e) Aprovechamiento: En las Unidades de Ejecución para usos industriales el aprovechamiento es coincidente con la edificabilidad.

En las Unidades de Ejecución para usos residenciales, de acuerdo con la legislación urbanística, deberá destinarse el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública salvo en las Unidades de Ejecución LR-1, LR-2 y S2 (poblados de La Ropera y Llanos del Sotillo) en que este porcentaje será del cincuenta por ciento (50%) y en las Unidades de Ejecución S-1 y VI-1 que, por sus dimensiones, resulta inviable. En consecuencia, el aprovechamiento se ha calculado al ponderar los metros cuadrados construibles de cada uso - tipología con los coeficientes de ponderación siguientes:

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE – TERCIARIO	1,25
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,75

Cuando el uso dominante no sea la vivienda plurifamiliar en régimen libre se aplican los coeficientes de ponderación resultantes de mantener

esa misma proporción. En el caso de que sólo exista tipología de vivienda unifamiliar se asigna el coeficiente unitario a la libre, y cero con setenta y cinco (0,75) a la edificabilidad en vivienda protegida.

- f) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.
- 4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General, o cualquier otro instrumento urbanístico contemplado al efecto por la legislación urbanística.
- 5. Cada Unidad de Ejecución, cuando así se indica en la ficha, debe sufragar, en función de la edificabilidad residencial o industrial que tiene asignada, los costes que le corresponden para la ejecución de los sistemas generales. Estos costes señalados en la ficha se actualizarán desde junio de 2008 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.

Artículo 159. Regulación de las Actuaciones de Dotación

Las determinaciones particulares de la Actuación de Dotación se recogen en la siguiente ficha:

PLANO Nº	AND-2.5	DENOMINACIÓN: Jardines Del Val	AD Nº	A-1
OBJETIVOS:		Obtener para uso público como zonas verdes y equipamiento los terrenos de los jardines del Hotel Del Val compensando a sus propietarios con edificabilidad residencial y completando las manzanas definidas en el Plan Parcial del sector 3 que se recoge en la presente Revisión del PGOU como un Área con Planeamiento Incorporado (API-P3). Obtener parte del suelo necesario para ejecutar la glorieta del cruce de las calles Río Betis y Hermanos del Val.		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS: Formalización de cesiones		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 15.676,02		EDIFICABILIDAD (en m²)	14.668,64
	ORDENANZAS DE APLICACION: 2-Manzana Cerrada, grado 1º - En la Manzana Oeste (Bloques I y II) se admite una edificabilidad de 4.415,96 m ² - En la Manzana Este se admite una edificabilidad de: Bloque III = 5.126,34 m ² Bloque IV = 5.126,34 m ² 8-Parques y Jardines En los viales peatonales de nueva creación se permite el aprovechamiento del subsuelo para uso privativo de aparcamiento. No se obliga a retranqueo de ático en las fachadas sobre los viales de nueva creación.		APROVECHAMIENTO (en U.A.): 14.668,64 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 1.466,86	
	CESIONES:		6.954,69 m ² de zonas verdes, 1.779,4 m ² de equipamiento, 231,57 m ² del terreno correspondiente a la báscula en calle Hermanos del Val y 1.926,61 m ² del viario peatonal	

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

PLANOS Nº	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Ctra. La Ropera 2	UE Nº	A-2
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana con suelo industrial y obtener suelo libre de uso público en zona de protección del arroyo Tamujoso.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	INICIATIVA:	Privada	
	INSTRUMENTOS:	Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	5.669	EDIFICABILIDAD (en m ²)	3.525,55	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	5-Industrial, grado 1º y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	3.525,55	
			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	352,55	
	CESIONES:	794 m ² de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos			
CONDICIONES	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las obras de defensa oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.				
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 40.511 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº	AND-2.1/4	DENOMINACIÓN:	Cuesta Castejón	UE Nº	A-3
OBJETIVOS:		Rematar medianera y obtener suelo libre de uso público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	3.593	EDIFICABILIDAD (en m ²)	3.593,00	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	2-Manzana Cerrada, grado 1º y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	3.323,53	
			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	332,35	
	CESIONES:	1.969,5 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Peones Camineros	UE Nº	A-5
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana dando continuidad a viarios existentes. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	Sin programar	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	11.309	EDIFICABILIDAD (en m ²)	5.311,80	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	2-Manzana Cerrada, grado 2º	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	4.913,42	
			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	491,34	
	CESIONES:	745 m ² de zonas verdes, 5.742 m ² de equipamiento y el viario grafiado en planos.			

PLANOS Nº	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Norte PP-4	UE Nº	A-6
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana dando continuidad a viarios existentes y ejecutar un tramo de la ronda norte de la ciudad. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	23.841		EDIFICABILIDAD (en m ²)	13.519,20
	ORDENANZAS DE APLICACION:	3-Unifamiliar, grado 1º, con la edificabilidad resultante de distribuir la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	12.505,26
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	1.250,53
	CESIONES:	135 m ² de equipamiento y el viario grafiado en planos.			

PLANOS Nº	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Mestanza-Verbena 1	UE Nº	A-7
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	8.100		EDIFICABILIDAD (en m ²)	5.997,60
	ORDENANZAS DE APLICACION:	3-Edificación Unifamiliar, grado 1º y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.547,78
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	554,78
	CESIONES:	2.887 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.1	DENOMINACIÓN:	Mestanza-Verbena 2	UE Nº	A-8
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	7.374		EDIFICABILIDAD (en m ²)	5.451,40
	ORDENANZAS DE APLICACION:	2-Manzana Cerrada, grado 2º, 3-Edificación Unifamiliar, grado 1 y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	6.059,55
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	605,95
	CESIONES:	1.203 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.2	DENOMINACIÓN:	Abanderado	UE Nº	A-9	
OBJETIVOS:		Ordenar para usos residenciales y dotacionales terrenos ocupados por antigua instalación industrial obteniendo suelo y edificaciones para equipamiento público. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		17.634	EDIFICABILIDAD (en m ²)		17.634,00
	ORDENANZAS DE APLICACION:		2-Manzana Cerrada, grado 1º, 3-Edificación Unifamiliar, grado 1, 7-Equipamiento y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		16.311,41
	CESIONES:			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		1.631,14
			3.850 m ² de zonas verdes, 2.858 m ² de suelo para equipamiento polivalente y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 289.510 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.				

PLANOS Nº	AND-2.2	DENOMINACIÓN:	Seminario	UE Nº	A-11	
OBJETIVOS:		Ordenar para usos residenciales y dotacionales terrenos del Seminario de los Padres Paules, con cesión al Ayuntamiento de Andújar de los terrenos donde se ubica el edificio, conjuntamente con la construcción de 7.963 m ²				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación	INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS:		Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para desarrollar el Convenio suscrito el 06/11/2008	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		52.223	EDIFICABILIDAD (en m ²)		33.058,87
	ORDENANZAS DE APLICACION:		2-Manzana Cerrada grado 2º con una altura máxima de 4 plantas (B+3) y ático = 290 viviendas 3-Edificación Unifamiliar grado 1º (B+1) = 22 viviendas 7-Equipamiento y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		21.356,02
	CESIONES:			El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento se sustituye por el edificio existente.		
			24.287 m ² de suelo de acuerdo con el Convenio suscrito el 06/11/2008			

PLANOS Nº	AND-2.5	DENOMINACIÓN:	Ana María-Canal	UE Nº	A-12	
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		6.729	EDIFICABILIDAD (en m ²)		6.739,63
	ORDENANZAS DE APLICACION:		2-Manzana Cerrada, grado 1º y 7 – Equipamiento y servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		6.234,16
	CESIONES:			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		623,42
			1.311 m ² de equipamiento y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.5	DENOMINACIÓN:	Minguillos	UE Nº	A-13
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana en zona industrial – terciario obteniendo suelo para zona verde junto al arroyo Minguillos. Deberá cumplir lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	26.618		EDIFICABILIDAD (en m ²)	14.640
	ORDENANZAS DE APLICACION:	6-Terciario, grado 1º, 7-Equipamiento y Servicios y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	14.640
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	1.464
	CESIONES:	4.998 m ² de zonas verdes (3.727 m ² de sistema local y 1.271 m ² de sistema general) y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 192.284 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº	AND-2.4	DENOMINACIÓN:	Camino de la Vega	UE Nº	A-15
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y completar la trama urbana en zona industrial obteniendo suelo para equipamiento.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	9.317		EDIFICABILIDAD (en m ²)	5.394,55
	ORDENANZAS DE APLICACION:	5-Industrial, grado 2º, 7-Equipamiento y Servicios y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.394,55
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	539,45
	CESIONES:	1.081 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
	CONDICIONES:	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 62.002 € a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Andumueble	UE Nº	A-16
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y regularizar alineación sobre A-4			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	Sin Programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	4.272		EDIFICABILIDAD (en m ²)	2.100,00
	ORDENANZAS DE APLICACION:	5-Industrial, grado 2º y 8-Parques y Jardines		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	2.100,00
				10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	210,00
	CESIONES:	484 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
	CONDICIONES:	No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.			

PLANOS Nº	LR-1	DENOMINACIÓN:	La Ropera 1	UE Nº	LR1
OBJETIVOS:		Posibilitar el crecimiento del Poblado de La Ropera. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	3.484	EDIFICABILIDAD (en m ²)	2.003	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización y 8-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	1.752,63	
			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	175,26	
	CESIONES:	599 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	LR-1	DENOMINACIÓN:	La Ropera 2	UE Nº	LR2
OBJETIVOS:		Posibilitar el crecimiento del Poblado de La Ropera. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	3.681	EDIFICABILIDAD (en m ²)	2.300	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	2.012,5	
			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	201,25	
	CESIONES:	El viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 1	UE Nº	S1
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y recoger edificación inacabada			
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:		No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación	INICIATIVA:	Privada	
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	1.880	EDIFICABILIDAD (en m ²)	271,70	
	ORDENANZAS DE APLICACION:	9-Poblados de Colonización	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	271,70	
			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	27,17	
	CESIONES:	El viario grafiado en planos. No se exige reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida.			

PLANOS Nº	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 2	UE Nº	S2	
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad, completar la trama urbana y posibilitar el crecimiento del poblado. Destinar el 50% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.				
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:		No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		2.372	EDIFICABILIDAD (en m ²)		1.427,40
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):		1.248,98
	9-Poblados de Colonización			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		124,90
	CESIONES:		El viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 3	UE Nº	S3	
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad, posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.				
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:		No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		6.106	EDIFICABILIDAD (en m ²)		2.418,00
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):		2.236,65
	9-Poblados de Colonización y 7-Equipamientos y Servicios			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		223,66
	CESIONES:		1.485 m ² de equipamiento y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AND-2.3	DENOMINACIÓN:	Llanos del Sotillo 4	UE Nº	S4	
OBJETIVOS:		Garantizar su no inundabilidad y posibilitar el crecimiento del Poblado y aumentar las dotaciones de zonas verdes. Destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas en régimen protegido.				
CONDICIÓN PARA SU DESARROLLO:		No podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir.				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:		Cooperación	INICIATIVA:		Pública
	INSTRUMENTOS:		Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):		11.327	EDIFICABILIDAD (en m ²)		5.280,60
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):		4.884,56
	9-Poblados de Colonización y 8-Parques y Jardines			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):		488,45
	CESIONES:		3.441 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			

PLANOS Nº	AM-1.2	DENOMINACIÓN:	Los Villares	UE Nº	VI1
OBJETIVOS:		Posibilitar la ejecución del vial sur del Poblado de Los Villares y la construcción de dos nuevas viviendas unifamiliares			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación		INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	6.752		EDIFICABILIDAD (en m ²)	384
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	384
	3-Unifamiliar, grado 2º, excepto lo referente a edificabilidad y tamaño de parcela que sólo podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas; y 8-Parques y Jardines			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	38,40
	CESIONES:		28 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos. No se exige reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida.		

PLANOS Nº	VC-1	DENOMINACIÓN:	Virgen de la Cabeza	UE Nº	VC1
OBJETIVOS:		Posibilitar el desarrollo de iniciativas existentes tendentes a la construcción de edificios destinados a albergues sociales y liberar suelo para aparcamiento de vehículos durante la romería.			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		INICIATIVA:	Privada
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:	Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m ²):	41.962		EDIFICABILIDAD (en m ²)	7.705,20
	ORDENANZAS DE APLICACION:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):	7.705,20
	10-Edificaciones Romeras, grado 2º sobre 25.684 m ² y 8-Parques y Jardines			10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	770,52
	CESIONES:		13.528 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos		

TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 160. Definición y categorías. Fichas del Suelo Urbanizable Ordenado

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Andújar a medio plazo.
2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable
 - a) Suelo Urbanizable Sectorizado
 - b) Suelo Urbanizable No Sectorizado
 - c) Suelo Urbanizable Ordenado, que de acuerdo con el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, corresponde a los sectores con planeamiento parcial aprobado definitivamente que traen causa de la Modificación del PGOU aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 2 de noviembre de 2006.

La delimitación del suelo urbanizable ordenado se recoge en su totalidad en el plano de Clasificación del Suelo en el núcleo de Andújar y su entorno (AND-1E). Las determinaciones básicas para el desarrollo de los cuatro sectores delimitados se recogen, sintetizando las establecidas en los correspondientes Planes Parciales aprobados, en las fichas siguientes:

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-1 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 1, aprobado definitivamente el 15-11-2007 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente el 14-2-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		350.196,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):		171.205,41
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m ²):		75.313,08
	- EQUIPAMIENTO (m ²):		14.083,10
	- VIALES (m ²):		76.747,61
	- SISTEMA GENERAL 2 (m ²):		12.846,00
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-2 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 2, aprobado definitivamente el 19-7-2007 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente el 14-2-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		594.875,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):		246.176,30
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m ²):		65.925,79
	- EQUIPAMIENTO (m ²):		21.387,26
	- VIALES (m ²):		89.031,65
	- SISTEMA GENERAL 1 (m ²):		130.224,00
	- SISTEMA GENERAL 3 (m ²):		16.090,00
	- SISTEMA GENERAL 6 (m ²):		26.040,00
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-3 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 3, aprobado definitivamente el 19-6-2007 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		257.311,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):		138.364,98
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m ²):		37.430,73
	- EQUIPAMIENTO (m ²):		10.417,31
	- VIALES (m ²):		61.658,98
	- SISTEMA GENERAL 4 (m ²):		9.439,00
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

UBICACIÓN:	ANDÚJAR	IDENTIFICACIÓN:	O-4 INNOVANDUJAR
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN PLAN GENERAL, aprobada definitivamente el 2-11-2006 PLAN PARCIAL Sector 4, aprobado definitivamente el 19-6-2008 PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DOCUMENTO MARCO DE SISTEMAS GENERALES, aprobado definitivamente el 30-6-2008		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):		240.655,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):		126.503,39
	CESIÓN DE DOTACIONES:		
	- ZONA VERDE (m ²):		46.500,02
	- EQUIPAMIENTO (m ²):		9.802,85
	- VIALES (m ²):		49.020,74
	- SISTEMA GENERAL 5 (m ²):		8.828,00
NORMATIVA	Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial. Títulos II y III		

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 161. Definición del suelo urbanizable sectorizado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable mas idóneos para absorber los crecimientos previstos por el PGOU y, en consecuencia, deben ser desarrollados en los plazos establecidos en el apartado 3.2 del Programa de Actuación. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán en el plazo máximo que se establece en cada una de las fichas de condiciones de desarrollo del área.
2. El Plan General, en base al modelo de desarrollo urbano previsto para el municipio, sólo establece Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar en el primer cuatrienio.
3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "S" seguido de un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 162. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado

1. El suelo urbanizable sectorizado se divide en tres áreas de reparto, una de uso global residencial, otra de uso global industrial y una tercera de uso global terciario:
 - La de uso global residencial incluye 3 sectores en el núcleo de Andujar, además de los sistemas generales interiores adscritos a la misma.
 - La de uso global industrial incluye 3 sectores en el núcleo de Andujar.
 - La de uso global terciario la constituye el sector S-2, en el Norte del núcleo de Andujar, con un sistema general interior.
2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto del suelo urbanizable sectorizado se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie que abarcan todos los sectores incluidos y los sistemas generales adscritos a ellos.
3. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto residencial** se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso-tipología y sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-3 ENSANCHE NORESTE	1,00
S-4 ENSANCHE SURESTE	1,00

S-7 ANTIGUO SUNP-2 1,00

USO-TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	0,80
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,60
TERCIARIO	1,00

El aprovechamiento medio del área de reparto residencial es de cero con treinta y seis mil trescientos sesenta y un (0,36361) metros cuadrados construibles en vivienda unifamiliar libre por metro cuadrado de suelo.

4. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto industrial** se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles del uso industrial ponderándolos con los siguientes coeficientes de sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-1 FRENTE CEMENTERIO	1,00
S-7 NORTE A-4 FUNDICIÓN	1,00
S-8 NORTE A-4 OESTE FUNDICIÓN	1,00

Se aplica un coeficiente de ponderación de 0,6 para el uso y tipología industrial.

El aprovechamiento medio del área de reparto industrial es de cero con treinta y cinco mil ciento noventa y ocho (0,35198) metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

5. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto terciario** coincide con el sector que la integra y el aprovechamiento medio, aplicando un coeficiente de ponderación de 0,9 al sector, resulta ser de cero con treinta y cuatro mil quinientos veintitres (0,34523) metros cuadrados construibles de uso terciario por metro cuadrado de suelo.

Artículo 163. Aprovechamiento en cada sector

1. El aprovechamiento objetivo que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable sectorizado viene determinado en las fichas que constituyen la Sección 3ª del presente Capítulo.
2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso, salvo lo establecido en el punto 2 del artículo 174. No obstante, se permite la transformación de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología al resto de usos recogidos en las fichas siempre que se respete el valor mínimo de la edificabilidad para la vivienda en régimen protegido.

3. El número de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el desarrollo del Plan General, salvo aquellas parcelas que se destinen voluntariamente a viviendas de régimen protegido, sin formar parte del porcentaje determinado por el Plan General, en cuyo caso el número máximo de viviendas asignado podrá ser superado para ajustarse a las superficies máximas del programa de protección a que se acojan.

Artículo 164. Condiciones de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 165. Contenido de los Planes Parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 166. Memoria del Plan Parcial

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria
- f) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables)
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos)
- i) Edificabilidad bruta
- j) Aprovechamiento materializable en el sector
- k) Edificabilidad sobre la superficie edificable
- l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
- m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

Artículo 167. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 168. Estudio económico y financiero del Plan Parcial

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 169. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable y agua reciclada, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 170. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION**Artículo 171. Criterios de ordenación**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios. Asimismo, considerará las posibles incompatibilidades entre los usos propuestos y los existentes en el entorno del sector, especialmente las que puedan surgir entre los usos industriales y los residenciales.
- c) El nuevo tejido contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre. Se definirán las características del mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- d) La red viaria que se diseñe asegurará la conectividad y la accesibilidad del sector al transporte público. Se contemplará la integración en ella de los desplazamientos en bicicleta, justificándose específicamente su no inclusión en el diseño que se adopte.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- f) La dotación de aparcamiento correspondiente a los distintos usos se situará en el interior de las parcelas.
- g) Se valorará la conveniencia de introducir contenedores subterráneos de residuos urbanos y se analizará la solución adecuada para su integración en los espacios públicos.
- h) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- i) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso

cómodo. Siempre que sea posible se localizarán en manzanas completas y, en cualquier caso, sin compartir medianerías con edificaciones que se prevean adosadas a los linderos.

- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 172. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. No obstante, podrán establecerse ajustes puntuales en aspectos tales como medición de la altura, regulación de las plantas de la edificación, etc., teniendo en cuenta la topografía de la zona. Asimismo, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle podrán precisarse dichas determinaciones, sin que de ello resulte un aumento de la edificabilidad permitida.
2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.
3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:
 - a) La tipología de edificación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.
 - b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

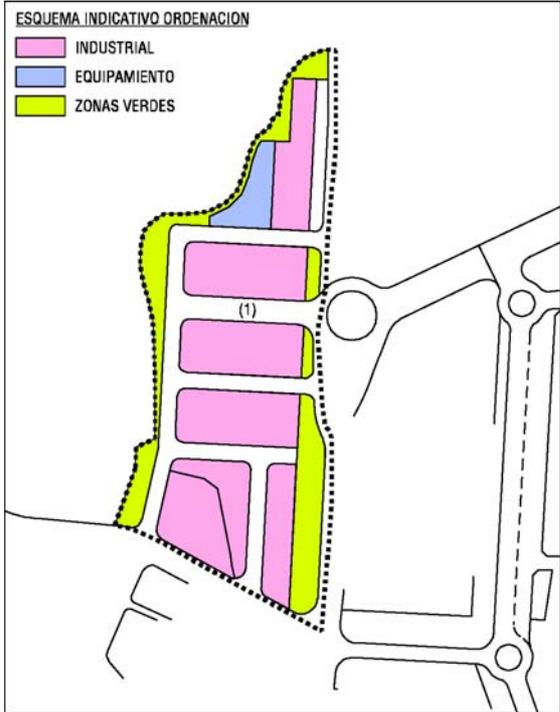
Artículo 173. Condiciones de uso

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que se incluyen en el presente Capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

**SECCION 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO: FICHAS DE LOS SECTORES****Artículo 174. Alcance de las determinaciones particulares**

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable sectorizado.
2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio de las dos áreas de reparto son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.
3. Las superficies de Sistema General son mínimas normativas de Plan.
4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.
5. Para la aprobación de los Proyectos de Reparcelación será necesario justificar que se han abonado los costes imputados al sector como contribución a la ejecución de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad.

Artículo 175. Fichas de los sectores

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				S-1
DENOMINACIÓN	FRENTE CEMENTERIO	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.1	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 6,691	SIN S.G.: 6,691		
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitar el desarrollo de una iniciativa privada para crear suelo industrial en la zona norte. - Posibilitar la ejecución de un tramo de la ronda norte de la ciudad. 			
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL			
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)				
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL	
VALOR DE CÁLCULO	37.850	0	37.850	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,35198	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			22.710,00	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			21.196,23	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			2.271,00	
<p>ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION</p> <ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIAL EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES 		<p>CONDICIONES DE DESARROLLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La zona verde local será como mínimo del 15% de la superficie total del sector. Al menos el 50% de ésta se localizará en el borde oeste como separación del arroyo y en ella se utilizará preferentemente vegetación de ribera. - La línea máxima de edificación se fija a 50 metros de la valla del cementerio, disponiéndose una zona verde de separación. -- El vial (1) que arranca desde la rotonda en dirección oeste tendrá una anchura mínima de 22 metros. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de la rotonda que lo conecta con el camino del cementerio, así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 434.988 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de suelos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			S-2
DENOMINACIÓN	TERCIARIO NORTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 9,385	SIN S. G. : 7,8668	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
OBJETIVOS:	- Posibilitar una actuación para usos terciarios en el norte de la ciudad		
USO GLOBAL:	TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)			
		TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO		36.000	36.000,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO TERCIARIO			0,34523
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			32.400,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			29.160,00
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			3.240,00
CONDICIONES DE DESARROLLO:			
<ul style="list-style-type: none"> - En la ordenación del sector se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 95/2001, de 3 de abril, artículo 39, sobre zonas de protección del cementerio. - Se dará continuidad a las calles de los bordes que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La conexión con la Ronda Mestanza se realizará preferiblemente a nivel, por lo cual se elevará la cota de la Ronda San Pedro para conectarla con la glorieta prevista. - Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona de protección de los 50 metros del cementerio. Dichas dotaciones tienen que ser compatibles con lo establecido en el Decreto 95/2001, es decir, la zona deberá estar libre de toda construcción, aunque podrá estar ajardinada. - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 472.831 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. - Se establece un plazo de un (1) año, desde la aprobación definitiva del PGOU, para la presentación del Plan Parcial para su tramitación. Cumplido este plazo el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación a Cooperación. 			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA **S-3**

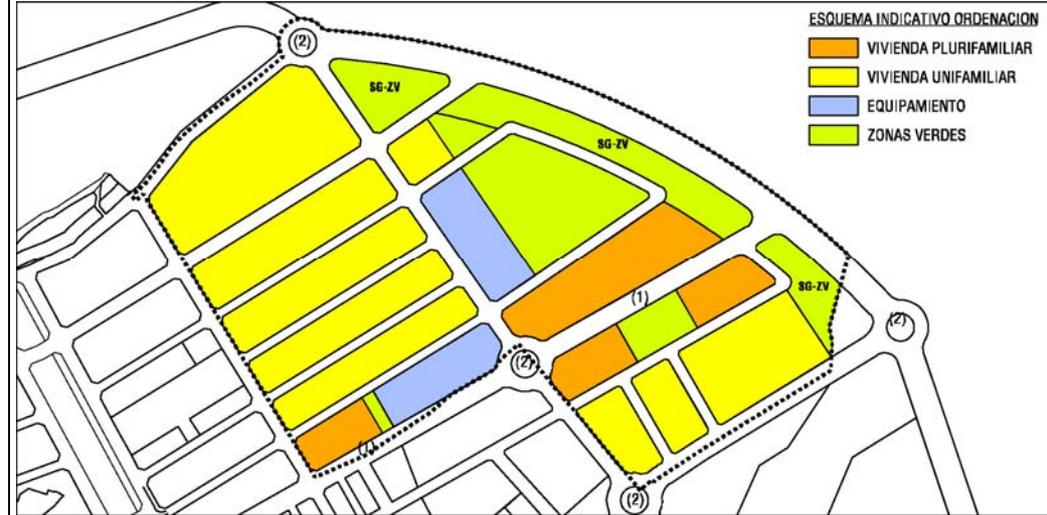
DENOMINACIÓN	ENSANCHE NORESTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.2		
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 24,5986	SIN S.G.: 22,3109			
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
OBJETIVOS:	- Programar a medio plazo el desarrollo residencial en el noreste de la ciudad. - Ejecutar un tramo de la vía de ronda de la ciudad.				
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL				
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VDA. PLURIFAMILIAR LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	30.305	11.845	58.500	0	100.650
MÍNIMA	30.200				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,36289
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	86.159,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR Y SISTEMA GENERAL INTERIOR	80.338,25
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	5.820,75

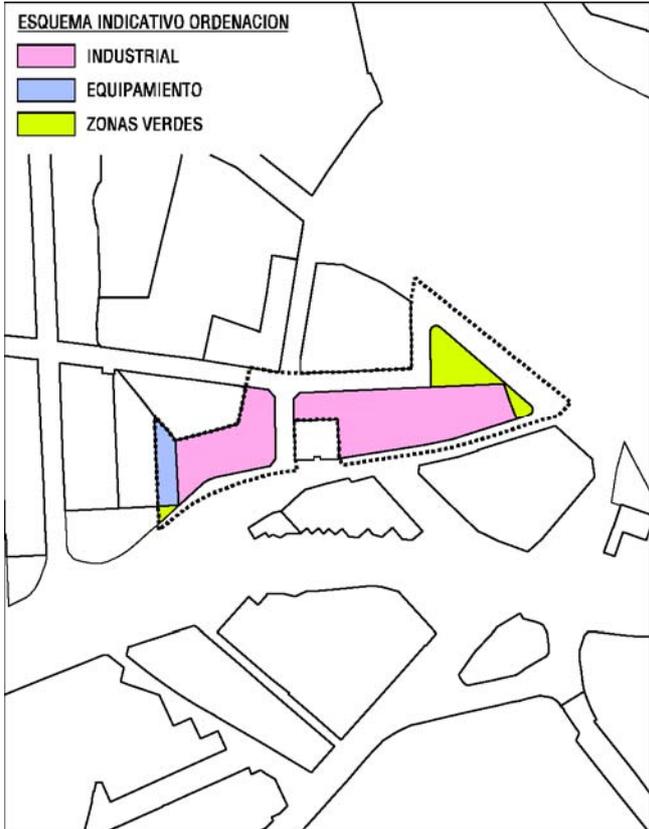
CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Su delimitación responde a las exigencias de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en su ordenación se asegurará la no inundabilidad de los terrenos aledaños al arroyo Minguillos. Se evitará la realización de muros que colindan con el arroyo así como su embovedado. En la zona verde sobre la margen del arroyo preferentemente se utilizará vegetación de ribera. El arroyo podrá ser cruzado por la Ronda Norte hasta la carretera al Santuario
- La altura máxima de la edificación se fija en dos (B+2) plantas y ático.
- La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.
- Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de las rotondas que lo conectan con el camino del Pino (noroeste) y, con la carretera del Santuario (este), así como cualesquiera otros terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 1.652.446 €. Este coste se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura. El importe deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior, además de por los propietarios de terrenos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.

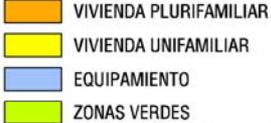
ORDENACIÓN OBLIGATORIA: Se prohíbe la ubicación de vivienda unifamiliar en manzanas con frente al vial señalado (1). Conexiones mediante rotondas (2)



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				S-4			
DENOMINACIÓN	ENSANCHE SURESTE		CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		PLANO Nº	AND-2.2/5			
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 24,6225	SIN S.G.: 21,9698					
INICIATIVA	Privada		SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación			
OBJETIVOS:	- Programar a medio plazo el desarrollo residencial en el este de la ciudad. - Completar una oferta para usos terciarios en el acceso a la ciudad. - Ejecutar un tramo de la vía de ronda de la ciudad.						
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL						
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)							
	VIVIENDA PROTEGIDA	VDA. PLURIFAMILIAR LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL		
VALOR DE CÁLCULO	32.395	17.250	54.210	5.000	108.855		
MÍNIMA	31.160						
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,36289		
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					92.447,00		
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR Y SISTEMA GENERAL INTERIOR					80.416,31		
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR					12.030,69		
<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION</p> <ul style="list-style-type: none"> VIVIENDA PLURIFAMILIAR VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCARIO EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES  </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>CONDICIONES DE DESARROLLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su delimitación responde a las exigencias de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en su ordenación se asegurará la no inundabilidad de los terrenos aledaños al arroyo Minguillos. Se evitará la realización de muros que colinden con el arroyo así como su embovedado aunque podrá ser cruzado por los viarios necesarios. En la zona verde limítrofe al arroyo se preferirá el uso de vegetación de ribera. - La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas y ático. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de las rotondas que lo conectan con el camino del Santuario y, con el camino de los Rubiales, así como cualquier terreno preciso para la construcción de infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 1.787.153 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior, además de por los propietarios de terrenos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. </td> </tr> </table> <p>Las conexiones señaladas con (1) se realizarán mediante rotondas</p>						<p>ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION</p> <ul style="list-style-type: none"> VIVIENDA PLURIFAMILIAR VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCARIO EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES 	<p>CONDICIONES DE DESARROLLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su delimitación responde a las exigencias de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en su ordenación se asegurará la no inundabilidad de los terrenos aledaños al arroyo Minguillos. Se evitará la realización de muros que colinden con el arroyo así como su embovedado aunque podrá ser cruzado por los viarios necesarios. En la zona verde limítrofe al arroyo se preferirá el uso de vegetación de ribera. - La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas y ático. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de las rotondas que lo conectan con el camino del Santuario y, con el camino de los Rubiales, así como cualquier terreno preciso para la construcción de infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 1.787.153 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior, además de por los propietarios de terrenos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.
<p>ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION</p> <ul style="list-style-type: none"> VIVIENDA PLURIFAMILIAR VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCARIO EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES 	<p>CONDICIONES DE DESARROLLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Su delimitación responde a las exigencias de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en su ordenación se asegurará la no inundabilidad de los terrenos aledaños al arroyo Minguillos. Se evitará la realización de muros que colinden con el arroyo así como su embovedado aunque podrá ser cruzado por los viarios necesarios. En la zona verde limítrofe al arroyo se preferirá el uso de vegetación de ribera. - La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas y ático. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos afectados para la construcción de las rotondas que lo conectan con el camino del Santuario y, con el camino de los Rubiales, así como cualquier terreno preciso para la construcción de infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 1.787.153 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior, además de por los propietarios de terrenos de sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 						

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				S-5
DENOMINACIÓN	NORTE A-4 FUNDICIÓN		CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		PLANO Nº	AND-2.4
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 2,237	SIN S.G.: 2,237		
INICIATIVA	Pública		SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	- Completar el desarrollo industrial en la zona de la Fundición dando continuidad a viarios existentes y previstos en UE.			
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL			
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)				
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL	
VALOR DE CÁLCULO	13.422	0	13.422,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL				0,35198
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR				8.053,20
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR				7.086,32
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR				805,32
CONDICIONES DE DESARROLLO:				
ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION 		<ul style="list-style-type: none"> - Para su desarrollo se deberán tener en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico del río Guadalquivir" redactado, en abril de 2006, para el PGOU. En todo caso no podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas que eviten su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. - La trama viaria se ajustará a la que se refleja en el gráfico adjunto. - El equipamiento se localizará en el borde oeste, en contacto con la zona calificada de equipamiento en suelo urbano. - La zona verde se dispondrá a modo de separación con la carretera del Sotillo. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 154.251 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				S-6
DENOMINACIÓN	NORTE A-4 OESTE FUNDICIÓN	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.3/4	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 8,2446	SIN S.G.: 8,2446		
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
OBJETIVOS:	- Completar el desarrollo industrial en la zona de la Fundición dando continuidad a viarios existentes.			
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL			
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)				
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL	
VALOR DE CÁLCULO	49.468	0	49.468,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,35198	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			29.680,80	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			26.117,05	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			2.968,08	
CONDICIONES DE DESARROLLO:				
<ul style="list-style-type: none"> - Para su desarrollo se deberán tener en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir" redactado, en abril de 2006, para el PGOU. - En todo caso no podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas que eviten su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. - Se dará continuidad a la calle existente en el borde oeste, así como a los viales que entroncan en el sector desde el Polígono de la Fundición (norte – sur) y desde el Polígono Guadalquivir (este – oeste). - Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona calificada con dichos usos en suelo urbano. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 568.507 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA					S-7
DENOMINACIÓN	ANTIGUO SUNP-2		CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		PLANO Nº	AND-2.2	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 6,1975	SIN S.G.: 5,989			
INICIATIVA	Privada		SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
OBJETIVOS:	- Programar a medio plazo el desarrollo residencial en el este de la ciudad. - Completar la ordenación prevista en el PGOU de 1989.				
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL				
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VDA. PLURIFAMILIAR LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	7.600		17.940		25.540
MÍNIMA	7.600		6.000		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,36289
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					22.500,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR Y SISTEMA GENERAL INTERIOR					20.240,84
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR					2.259,16
ESQUEMA INDICATIVO ORDENACION 			CONDICIONES DE DESARROLLO: <ul style="list-style-type: none"> - La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas y ático. - Complementará el sistema general de zonas verdes previsto en el API-A11 colindante. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, que solo se reparte entre el techo edificable de las zonas residenciales en régimen libre, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 419.309 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y sistema general interior. 		
					

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 176. Régimen urbanístico

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.
2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 177. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Andújar podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.
3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Andújar podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.
4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 178. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "NS" seguido del número de identificación a cada Ámbito.
2. No obstante lo anterior, los Planes de Sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de éstas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la

- integración de dos o más áreas dentro de un Plan de Sectorización, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar la actuación correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.
3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:
 - a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
 - b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.
 4. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización. La diferencia entre la edificabilidad máxima total de cada área y la edificabilidad lucrativa que se materialice solo podrá destinarse a dotaciones públicas.
 5. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.
 6. Cuando el Plan de Sectorización 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.

Artículo 179. Condiciones de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

Artículo 180. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable y agua reciclada, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 181. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-1	
DENOMINACIÓN	MESTANZA	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANOS Nº	AND-2.1/2
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 20,67	INICIATIVA	Privada
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitar la ejecución de un desarrollo residencial de baja densidad en la zona norte de la ciudad. - Ejecutar un tramo de la ronda norte de la ciudad. 		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	51.694 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
<ul style="list-style-type: none"> - Su delimitación responde a la exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental de excluir los terrenos inundables por la avenida de periodo de retorno de 500 años del arroyo Mestanza clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección. - El desarrollo del sector está condicionado al deslinde del tramo del Cordel de Mestanza incluido en el ámbito. - En la ordenación del desarrollo del sector se debe contemplar la llanura de inundación por la avenida de periodo de retorno de 500 años del arroyo Mestanza con el objetivo de localizar en contacto con ésta al menos una parte del sistema de zonas verdes. El diseño del parque fluvial resultante contemplará la utilización de especies características de vegetación de ribera y deberá tener en cuenta episodios de avenida. El arroyo podrá ser cruzado por los viarios necesarios pero no podrá ser embovedado ni se realizarán muros colindantes - Se solicitará informe a la Agencia Andaluza del Agua para el desarrollo del Plan de Sectorización. - Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. El arbolado del parque ligado al arroyo no debe afectar a la circulación del agua en momentos de avenida. - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. - Deberá ejecutar la Ronda Norte comprendida en su ámbito hasta las glorietas de enlace previstas con el sector de suelo urbanizable sectorizado S3 colindante y con la Unidad de Ejecución del borde oeste. - La altura máxima de la edificación se fija en 3 (B+2) plantas. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 848.699 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA		NS-2	
DENOMINACIÓN	FACHADA SUR	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANOS Nº	AND-2.4/5
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 11,70	INICIATIVA	Pública
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Configurar una nueva fachada en el sur de la ciudad con usos terciarios. - Ejecutar la ronda sur de la ciudad. 		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	58.492 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
<ul style="list-style-type: none"> - El desarrollo del sector está condicionado a la desafectación del tramo de la Cañada Real de Marmolejo incluido en el ámbito. - Su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, está condicionado a que en su ordenación se tomen las medidas oportunas y se proyecten las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones de periodo de retorno de 500 años. Para ello se tendrán en cuenta los resultados del "Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir" redactado en abril del 2006, para el PGOU. - En todo caso no podrá desarrollarse hasta que no se hayan ejecutado las defensas oportunas para evitar su inundabilidad por la avenida de periodo de retorno de 500 años del río Guadalquivir. - Deberá ejecutar la ronda sur de la ciudad. - En el borde este se calificará suelo dotacional para reubicar el Colegio Público de San Eufasio. - La altura máxima de la edificación se fija en 3 (B+2) plantas. - La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 768.245 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. 			

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE

En tanto no exista Reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina su artículo 17.1.2º, salvo que de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la ley estatal se infiera una dotación mayor. Dicho Reglamento será de aplicación en todo aquello que no contradiga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 182. Definición (DU)

1. A tenor de lo establecido en los artículos 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el presente título se indica para cada artículo la tipología, alcance y eficacia de sus determinaciones distinguiendo:
 - Determinaciones Urbanísticas (DU), que pueden ser estructurales o pormenorizadas. Son determinaciones propias del PGOU, vinculantes y de aplicación directa en los expedientes de concesión de licencia en virtud del artículo 19 de la LOUA.
 - Directrices sectoriales (DS) que corresponden a recomendaciones de carácter indicativo o a la transcripción o interpretación de las determinaciones de la legislación sectorial aplicable cuya competencia corresponde a otros organismos.
2. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal en las que concurren una o más de las siguientes situaciones:
 - a) Tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b) Están sujetas a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c) Están sujetas a una protección especial en el Catálogo de Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.
 - d) Son merecedoras de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, por razón de los valores e intereses en ellas concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
 - e) Se considera necesario preservar su carácter rural, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Andújar.
 - f) Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características procede preservar.

- g) El mantenimiento de sus características se considera necesario para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, deslizamientos, inundaciones u otros riesgos naturales, que limitan usos y aprovechamientos.
- i) Deben mantener su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo 183. División y delimitación del Suelo no Urbanizable (DU)

En atención a los criterios de clasificación expuestos en el artículo anterior, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- SNU-VP: Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de Vías Pecuarias y lugares asociados. Esta protección se aplica a las Vías Pecuarias en todo su recorrido, excepto en los tramos que discurran por suelos urbanos y urbanizables.
- SNU-PN: Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar. Declarado por Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía. Incluye el espacio de la Red Natura 2000 ES6160006 Sierras de Andújar, que coincide con los terrenos correspondientes al Parque Natural, también está designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- SNU-VN: Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos. Se incluyen los espacios de la Red Natura 2000: el espacio ES 6160008, Cuencas del Rumblar, Guadalen y Guadalmena y el espacio ES61600129 Río Jándula, declarados Zonas de Especial Conservación, en aplicación de la "Directiva Hábitats" 92/43 CEE. Asimismo se incluyen los montes públicos Baldíos de la Concepción, La Renegada y Zumacares, no incluidos en la Red Natura 2000.
- SNU-IN1: Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural. Se incluyen en esta categoría algunas zonas pertenecientes al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejos Serranos de interés ambiental y otras masas de encinar mariánico en el borde de la sierra con indudable interés paisajístico y botánico.

- SNU-IN2, Las Viñas: Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural cuyo deterioro debe detenerse. Se incluyen en esta categoría zonas con valores naturales semejantes a los de la categoría anterior pero que soportan actividades y aprovechamientos de carácter recreativo.
- SNU-VH: Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales. Se incluyen, además de los cauces públicos, aquellas áreas próximas a los cursos de agua que están dentro de la zona inundable de una situación de avenida estimada para un periodo de retorno de 500 años, de acuerdo con los estudios hidrológicos elaborados según las directrices del Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir y conocidos por el organismo de cuenca.
- SNU-AT: Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir.
- SNU-FUA: Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos. Corresponde a los terrenos de la antigua Fábrica de Uranio de Andújar.
- SNU-R: Suelo No Urbanizable de carácter rural
- SNU-HR: Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado

Las categorías del Suelo No Urbanizable citadas en los párrafos anteriores quedan delimitadas en la serie de planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales" a escala 1:10.000.

Artículo 184. Régimen urbanístico (DU)

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable están sometidos al régimen que establece el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes debidamente autorizadas y aquellas para las que se den las circunstancias contenidas en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística o para las que se hayan superado los plazos señalados en el artículo 185.1 de la LOUA y que a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U. resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
 - a) Respecto a las citadas actividades, aquellas que conforme al artículo 53.1 del P.G.O.U resulten con usos existentes prohibidos, les será de aplicación el contenido del apartado tercero de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y del artículo 7.6.a) del P.G.O.U y solo podrán ser objeto de obras de conservación o mantenimiento, consolidación o reparación y reforma menor.

- b) Respecto a las que resulten como usos existentes compatibles, también conforme al artículo 53.1 del P.G.O.U., en aplicación del contenido del apartado segundo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y de la modulación que expresa el artículo 34.b) del citado texto legal, podrán ser objeto de cualquiera de las obras recogidas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas como “obras en los edificios” así como circunstanciales obras de ampliación, debidamente justificadas, en cualquier caso de acuerdo con el Proyecto de Actuación que se tramite.
3. Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable que no estaba sometido a protección especial en el PGOU de 1989, para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística recogido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o para las que concurren las circunstancias señaladas en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística y que a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U. resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación y solo podrán ser objeto de las obras recogidas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas como “obras en los edificios”.
4. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos de monte público, incluidos en la Red Natura 2000 (Parque Natural y LIC) o zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.
5. En el Suelo No Urbanizable se establecen 7 Áreas de Reserva para la ampliación del patrimonio público del suelo, de acuerdo a lo establecido por el art. 73 de la LOUA, y con las siguientes superficies y objetivos:
- ÁREA DE RESERVA “ENCINAREJO”: 61.240 metros cuadrados
- El objetivo es su adquisición para la realización de una actuación pública relacionada con la investigación y/o educación ambiental ligada a la educación formal, no permitiendo otro tipo de usos como los turísticos, y limitando las actividades edificatorias a las mínimas imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes actualmente en el poblado.
- ÁREA DE RESERVA “RONDA MESTANZA”: 8.541 metros cuadrados
- El objetivo es su adquisición para dotaciones públicas.
- ÁREA DE RESERVA “ESTACION FERROCARRIL”: 663.796 metros cuadrados
- El objetivo es su adquisición para actuaciones públicas encaminadas al desarrollo económico del municipio.

- ÁREAS DE RESERVA "HOSPITAL" (119.465 metros cuadrados), "LOS VILLARES" (9.222 metros cuadrados), "SAN JOSÉ DE ESCOBAR" (21.396 metros cuadrados) y "VEGAS DE TRIANA" (10.994 metros cuadrados)

El objetivo es su adquisición para garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y/o a la introducción de dotaciones públicas.

Artículo 185. Segregaciones rústicas (DU)

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas. Se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en el suelo no urbanizable de especial protección, a lo dispuesto sobre dimensiones mínimas de las parcelas en el Capítulo 4 del presente Título. En todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa en los términos del artículo 66.3 de la LOUA.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el punto anterior cuando tengan por objeto la implantación de edificaciones o instalaciones propias de las infraestructuras de servicio público, una vez aprobado el Proyecto de Actuación correspondiente. La superficie mínima de las parcelas resultantes será la establecida por la normativa urbanística a efectos de construcciones o instalaciones.

Artículo 186. Prohibición de parcelaciones urbanísticas (DU)

1. En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, definidas en el artículo 14, siendo por tanto nulas de pleno derecho.
2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística en el suelo no urbanizable 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 187. Nuevos asentamientos (DU)

1. A los efectos de lo dispuesto en el punto 6.a) del artículo 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se considera que se induce a la formación de un nuevo asentamiento cuando la edificación, construcción o instalación que se pretenda cumpla alguna de las condiciones siguientes:
 - a) se conecte a una red municipal existente de suministro de agua o saneamiento.

- b) exija la utilización de algún servicio urbanístico común con otras edificaciones tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 188. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS)

1. Las condiciones de protección de las carreteras son las establecidas por el organismo encargado de la carretera de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Las zonas de dominio público, servidumbre y línea límite de edificación sobre la autovía A-4 son las que imponen la Ley y el Reglamento de Carreteras del Estado y para el resto de carreteras las que impone la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía. En concreto, las zonas de dominio público de las carreteras quedarán fuera del ámbito de los futuros estudios urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiendo grafiarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios. Toda actuación que se prevea sobre la Red de Carreteras del Estado requerirá la autorización expresa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
2. Los proyectos de infraestructuras de comunicaciones deberán someterse al procedimiento de impacto ambiental previsto en la Ley GICA para este tipo de infraestructuras.

Tanto a las nuevas vías como a las modificaciones significativas de las ya existentes deberá establecerse las siguientes medidas correctoras:

- * Para la prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por el 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 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. Situar el trazado en trinchera resulta beneficioso desde el punto de vista acústico.
- * Las mejoras en el diseño de las vías públicas debe apostar por el uso y disfrute personal y la supresión de barreras físicas.
- * Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

3. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación. **(DU)**
4. Las condiciones de protección de la vía férrea son las establecidas en el Reglamento del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre.
5. Las condiciones de protección de las redes de energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento, gas, etc. son las establecidas por las compañías de servicios responsables de cada red.

Artículo 189. Protección de los cauces, riberas y márgenes (DS)

1. De acuerdo con lo establecido en el T.R. de la Ley de Aguas y en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, los márgenes de los cauces que constituyen el dominio público hidráulico están sujetos en toda su extensión longitudinal a:
 - a) una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente en la que no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje.
 - b) una zona de policía de cien (100) metros de anchura, o en su caso la zona de flujo preferente, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a que se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de éste, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
2. Cualquier obra o actuación ubicada en las zonas de servidumbre o policía de un cauce público deberá ser autorizada por la Agencia Andaluza del Agua. En la zona de policía no se otorgará licencia urbanística para actuaciones que aún cumpliendo las normas urbanísticas carezcan de la autorización del organismo de cuenca.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía de las zonas inundables estará sujeta a las limitaciones y recomendaciones que establece el citado Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, especialmente las siguientes:
 - a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

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

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. 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 período de retorno es mayor a 0,2.

- c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
4. Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a los usos regulados por la normativa de aguas.
5. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que utilice aguas públicas, no procedentes de redes públicas, se exigirá que previamente haya sido reconocido el aprovechamiento de las mismas por el organismo de cuenca.

Artículo 190. Protección de las aguas subterráneas (DS)

1. No se concederá licencia urbanística para cualquier actividad o instalación que produzca vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales.
2. No serán autorizables las edificaciones o instalaciones que utilicen pozos ciegos en el terreno. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total sólo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que afecte al alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, se exigirá que previamente haya sido autorizada por el organismo de cuenca, en aplicación del Título IV de la Ley de Aguas y los artículos de la Sección 11 del Capítulo III del Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 191. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos (DS)

1. Cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, evitará la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que el agua resultante tenga la calidad exigida para los usos a que vaya destinada. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depuradas.
2. Las actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir proyecto ajustado a lo previsto en el artículo 246 del vigente R.D.P.H. (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril) para la concesión por la C.H.G. de autorizaciones de vertidos. En aplicación de los artículos 100 y 103 del Texto refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido, sin perjuicio de que, por el tipo de actividad, deba someterse a las medidas establecidas en el Título II de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Artículo 192. Protección de la vegetación (DU)

1. En general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúan en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, estarán obligados a mantenerlos en base estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obras se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

2. La tala de árboles situados en masas vegetales sujetas a las determinaciones de estas Normas quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. En todos los demás casos será de aplicación la legislación sectorial pertinente, especialmente la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003 de la flora y la fauna silvestres y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad, y se requerirá la autorización administrativa de la Consejería de Medio Ambiente. (DS).

Artículo 193. Protección de la fauna (DS)

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.
3. Será de aplicación la ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, la ley 2/1989, por la que se aprueba el inventario de los Espacios Naturales Protegidos, el Decreto 182/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza de Andalucía, y la Orden de 13 de julio de 2007 por la que se desarrollan determinados aspectos del Decreto 182/2005.

Artículo 194. Protección del suelo (DU)

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier movimiento de tierra en pendientes superiores a 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y ello con independencia de lo dispuesto en la legislación sectorial.

Artículo 195. Protección del paisaje (DS)

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos de residuos RCD, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.
3. Los elementos de publicidad actualmente existentes que no se ajusten a lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.
4. Será de aplicación el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectos por actividades extractivas.

Artículo 196. Protección atmosférica (DS)

1. No se concederá licencia urbanística para la instalación de edificaciones o instalaciones que incumplan la legislación de protección atmosférica, entendida como tal la recogida en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.
2. Para la concesión de licencia urbanística relativa a actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera se justificará, mediante la correspondiente autorización otorgada por el órgano competente, que se cumple lo dispuesto en el capítulo II, Título IV de la citada Ley.

Artículo 197. Prevención de Incendios Forestales (DS)

1. En aplicación del artículo 26 de la Ley 5/1999, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, este Plan General de Ordenación Urbanística establece la Zona de Influencia Forestal que se señala en el plano T-6 y en los planos correspondientes de la serie planos T-3, a los efectos de la citada Ley.
2. En concordancia con lo establecido en la legislación de prevención y lucha contra incendios de Andalucía (Ley 5/1999 y Decreto 247/2001) se transpone en estas Normas Urbanísticas lo siguiente:
 - a) Se tendrá en cuenta los artículos 32, 33 y Sección Cuarta, Planes de Autoprotección de la Ley 5/99, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales; así como el artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13

de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales

- b) Requerirán Plan de Autoprotección los núcleos de población aislados, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro. En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego. El plazo de presentación de este Plan será de seis (6) meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.
3. Las edificaciones en terrenos forestales utilizarán materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas. En el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignifugante.
4. El ámbito del suelo urbano del Santuario de la Virgen de la Cabeza y su entorno, así como las edificaciones e instalaciones existentes en la zona comprendida entre Las Viñas de Peñallana y La Alcaparrosa, contarán con el preceptivo Plan de Autoprotección.

Artículo 198. Prevención Ambiental (DS)

No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación o actividad sometida al procedimiento de prevención ambiental si no cuenta con la correspondiente autorización en los términos que fija la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, o si en dicho procedimiento obtuviera una resolución negativa o fuera declarada no viable.

Artículo 199. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental (DS)

Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental, en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, son las contempladas en el Anexo I de dicha Ley.

Artículo 200. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público (DU)

Con independencia de las condiciones específicas detalladas, en su caso, en los capítulos 3 y 4 de este Título, de acuerdo con el tipo de actividad y clase de suelo en que se implanten deberán cumplir las siguientes condiciones.

1. Se justificará que no se produce limitación del campo visual ni ruptura o desfiguración del paisaje en lugares abiertos, en perspectivas de los núcleos de población o en entornos naturales con valores paisajísticos. Asimismo se justificará el respeto al medio natural.

2. Estarán vinculadas a la realización de una actividad empresarial.
3. Justificarán su viabilidad económico-financiera según criterios marcados por el Área de Desarrollo Local.

Artículo 201. Legislación sectorial aplicable (DS)

1. Los usos, actividades y aprovechamientos sobre suelo No Urbanizable que sean objeto de licencia urbanística, deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, en razón de la materia.
2. Cuando la norma sectorial condicione expresamente la obtención de licencia al cumplimiento previo de sus determinaciones o a la autorización de planes o proyectos específicos, los actos de edificación o de construcción de infraestructuras o instalaciones sobre Suelo No Urbanizable no podrán obtener licencia hasta tanto no se hayan cumplido tales exigencias.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 202 Clases de usos (DU)

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. CLAVES

Artículo 203. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU)

1. Cercas o vallados. **A3.** Se entienden por tales todos aquellos cerramientos en suelo no urbanizable que por sus materiales y/o diseño no supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna, en los términos del artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
2. Desmontes y aterramientos. **A4.** En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características morfológicas.
3. Captaciones de agua. **A5.** Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
4. Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación. **A6.** (Casetas agrarias). Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias tales como almacenes de material y maquinaria, cuadras, establos y similares vinculadas a la actividad primaria de la finca.

5. Naves agrarias, almacenes y similares **A7**. (Naves agrarias) Se incluyen aquí las naves agrarias, las instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; las edificaciones vinculadas a la actividad cinegética; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos para su explotación comercial; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
6. Invernaderos. **A8**. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
7. Establos, granjas avícolas, ganaderas y similares. **A9**. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, a la transformación de productos agrarios y forestales, vinculados o no a la finca sobre la que se ubican.
8. Piscifactorías. **A10**. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.
9. Infraestructuras de servicio a la explotación. **A11**. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 204. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU)

1. Extracción de arenas o áridos. **M1**. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.
2. Salinas. **M2**. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.
3. Extracciones mineras a cielo abierto. **M3**. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 metros o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.
4. Extracciones mineras subterráneas. **M4**. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
5. Instalaciones anejas a la explotación. **M5**. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
6. Infraestructuras de servicio. **M6**. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

Artículo 205. Instalaciones y edificaciones industriales (DU)

1. Almacenes de productos no primarios. **I1.** Comprende los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.
2. Industrias incompatibles en el medio urbano. **I2.** Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad o tipología, requieren su implantación en suelo no urbanizable.
3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. **I3.** Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
4. Infraestructura de servicios. **I4.** Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

Artículo 206. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU)

1. Adecuaciones naturalistas. **T1.** Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como señalización, senderos y recorridos peatonales, etc..
2. Adecuaciones recreativas. **T2.** Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
3. Parque rural. **T3.** Conjunto de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, el recreo al aire libre y el conocimiento de la flora y la fauna (arboretos, zoológicos, etc.) generalmente complementario del resto de actuaciones turístico-recreativas definidas en este artículo. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.
4. Instalaciones deportivas en el medio rural. **T4.** Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores, así como las complementarias para uso, disfrute y ocio de los usuarios de las instalaciones.
5. Parque de atracciones. **T5.** Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.
6. Acampada temporal. **T6.** Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares.

Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. **T7.** Los establecimientos regulados en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.
8. Instalaciones de restauración. **T8.** En general establecimientos o casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, *pubs* o similares.
9. Establecimientos hoteleros rurales. **T9.** Los definidos en el artículo 34 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero de establecimientos hoteleros de Andalucía. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.
10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. **T10.** Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 207. Construcciones y edificaciones públicas singulares (DU)

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública puedan localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. A título no limitativo se incluyen dentro de esta categoría las edificaciones vinculadas a la defensa nacional, los centros sanitarios especiales, los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural y las instalaciones deportivas singulares. Se distinguen, a efectos de su autorización, las edificaciones de titularidad pública (**P1**) de las que sean de titularidad privada (**P2**).

Artículo 208. Actuaciones de carácter infraestructural (DU)

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. **C1.** De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.
2. Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. **C2.** De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. **C3.** Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas vinculadas al proyecto de construcción.
4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. **C4.** Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.
5. Instalación o construcción de infraestructura energética. **C5.** Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, los generadores eólicos, los captadores de energía solar, las centrales minihidráulicas y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
6. Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. **C6.** Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.
7. Obras de protección hidrológica. **C7.** Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a riesgos hidrológicos (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.
8. Helipuertos y aeródromos. **C8.** Pistas con instalaciones y construcciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y aeronaves ligeras.
9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. **C9.** Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales, agrarios, residuos de construcción y demolición, tierras y residuos sólidos urbanos. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y reciclado de dichos residuos.

Artículo 209. Construcciones residenciales aisladas (DU)

1. Vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria o similar. **V1.** Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las pequeñas instalaciones para uso doméstico que normalmente albergan los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje,

habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda vinculada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. **V2**. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
3. Vivienda vinculada a la guardería y alojamiento de personal laboral de fincas e instalaciones en el medio rural. **V3**. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal con la finalidad de atención a explotaciones agropecuarias, a edificios públicos singulares, etc.

Artículo 210. Otras instalaciones (DU)

1. Soportes de publicidad exterior. **S1**. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. Imágenes y símbolos. **S2**. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO

Artículo 211. Edificaciones permitidas (DU)

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría concreta, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a) Las explotaciones agropecuarias o similares, así como a las actividades propias del Hábitat Rural Diseminado.
 - b) Las actividades extractivas.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA, podrán edificarse asimismo construcciones o instalaciones para:
 - a) Las actividades turísticas y recreativas no residenciales, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.
 - b) La producción industrial

- c) La vivienda familiar vinculada a las actividades expresadas en el punto 1 de este artículo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

3. Sin perjuicio de lo establecido en las condiciones específicas para las edificaciones vinculadas a cada tipo de uso, se establecen las condiciones generales siguientes para las edificaciones:
 - a) Las construcciones se separarán, como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca, a excepción de lo marcado en las condiciones específicas para cada tipo de uso.
 - b) La edificabilidad máxima de la edificación será de cero con quince metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo ($0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$), a excepción de lo marcado en las condiciones específicas para cada tipo de uso.
 - c) 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. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas áticos y semisótanos.
 - d) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
 - e) Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial.
4. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 212. Condiciones para las construcciones vinculadas a la producción agropecuaria (DU)

Podrán instalarse en cualquier parcela siempre que cumplan las condiciones que específicamente se establecen para cada categoría de suelo no urbanizable. En caso de que no estén establecidas cumplirán las siguientes:

1. Las cercas y vallados **A3** en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La valla será de tela metálica. La distancia mínima entre postes será de 5-6 metros, salvo que puntualmente no lo admita la topografía del terreno. No

se permite el asiento de tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijado al suelo y su altura no deberá superar los doscientos diez (210) centímetros.

- b) El retículo será de un mínimo de 30 x 18 centímetros. En caso de optar por otro tipo de retículo, deberán acondicionarse pasos de fauna cada cincuenta (50) metros a ras de suelo, construidos por un material rígido, de dimensiones de treinta (30) centímetros en horizontal y veinte (20) centímetros en vertical.
 - c) No podrán utilizarse alambres de espino en ningún punto del trazado a cualquier altura de la malla. Asimismo no podrá instalarse ningún tipo de visera, por lo que los postes de sujeción deberán ser rectos.
 - d) Queda prohibido el cerramiento de cualquier cauce de dominio público que pudiera afectarse, entendiéndose por tales los definidos en los artículos 2 y 4 de la Ley de aguas. Igualmente, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 de la mencionada Ley, en las zonas de servidumbre de dichos cauces deberán establecerse accesos practicables.
 - e) Cualquier cerramiento con características técnicas diferentes a las enumeradas impide la libre circulación de la fauna silvestre y tendrá carácter de excepción, por lo que se deberá justificar debidamente y para su autorización deberá ser informado por el órgano competente en materia medioambiental.
2. Las obras o instalaciones anejas a la explotación. **A6** (Casetas agrarias) cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.
 - b) Su superficie no superará el uno (1%) por ciento de la superficie de la parcela y en todo caso no será superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 metros) y la altura máxima de cuatro (4) metros, en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta.
 - d) Se justificará de forma fehaciente la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.
3. Las naves agrarias, almacenes y similares. **A7** (Naves agrarias) cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.

- b) Su superficie no superará el uno (1%) por ciento de la superficie de la parcela.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la altura máxima de cinco (5) metros en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta.
 - d) Se justificará de forma fehaciente la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.
4. Los invernaderos o protección de los cultivos. **A8** cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y dos (2) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela
 - c) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
 - d) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
5. Los establos, granjas y criaderos de animales. **A9** cumplirán las siguientes condiciones:
- a) En ningún caso la ocupación superará el tres (3%) por ciento de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.
 - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales se destinen a la producción comercial de animales o sus productos o tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación al suelo urbano o urbanizable no será inferior a los quinientos (500) metros y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier vivienda situada en otra parcela de suelo no urbanizable.
- Estas limitaciones no afectarán a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento por sus características específicas (terapéuticas, deportivas, sociales etc.), y previa justificación razonada, precisen otras distancias o superficies.
- c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cincuenta (4,5) metros y la máxima total de cinco con cincuenta (5,5) metros en una sola planta, no autorizándose los sótanos, semisótanos, entreplantas, ni planta bajo cubierta. Esta limitación no afecta a aquellas

instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 213. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (DU)

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 219 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).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
3. No se permitirán nuevas actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

Artículo 214. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras (DU)

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados. En el caso de las infraestructuras relacionadas en el artículo 208.4 la parcela podrá ser inferior siempre que se justifiquen sus dimensiones en función de las necesidades concretas de la instalación.
2. Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de cualquier edificación residencial existente.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Artículo 215. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (DU)

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos, así como aquellas instalaciones fijas permitidas por la

legislación sectorial aplicable, se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3. La ocupación de la superficie de la parcela no será superior al setenta y cinco por ciento (75%).
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.
6. Será de aplicación el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los Campamentos de Turismo.

Artículo 216. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería (DU)

1. Requiere la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se cumplirá el Decreto 20/2002, de turismo en el Medio Rural.
2. La actividad funcionará con un único contrato de suministro. No se permitirá la división horizontal del inmueble ni la enajenación o el arrendamiento de parte del mismo en ningún régimen jurídico.
3. Se prohíben las tipologías propias de la vivienda familiar o que los módulos puedan ser objeto de inscripción registral independiente.
4. No se podrá levantar ninguna nueva construcción en parcela de dimensión menor de cien mil (100.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la parcela.
5. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela. Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida se destinará a espacios comunes.
6. La altura máxima de coronación 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. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
8. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 217. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración (DU)

1. Requiere la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
3. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de cuatro con cincuenta (4,5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación, a excepción de intervenciones en edificaciones existentes. Se incluirán en dicho cómputo los áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 218. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.) (DU)

Deberá cumplir las condiciones que específicamente se establecen para cada categoría de suelo no urbanizable. En lo que no esté establecido cumplirá las siguientes:

1. La superficie mínima de parcela necesaria será de tres (3) hectáreas.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cuarenta (140) metros cuadrados, incluidos anejos y en su caso semisótano y espacio abuhardillado.
4. La altura máxima de cornisa de la edificación será de cinco (5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. El cuerpo edificado se englobará en el volumen teórico formado por la rasante natural del terreno y un plano paralelo a éste trazado a cinco (5) metros.

5. Cumplirán las condiciones generales señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación para las viviendas con destino urbano.
6. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva.
7. Para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.
8. Contarán con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 219. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (DU)

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable donde este uso es autorizado:
 - a) Las que, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de tres (3) hectáreas para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con tres (0,3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
5. 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.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.
8. Cuando las actividades que se desarrollen generen residuos de carácter industrial será de aplicación lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

Artículo 220. Condiciones estéticas y de protección (DU)

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado, a su emplazamiento en el medio rural, a su integración en el paisaje y a los invariantes presentes en las construcciones tradicionales. La memoria de los proyectos de construcción incluirá la adecuada justificación de estos extremos.
2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.
3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad y de textura lisa y color blanco mate o dentro de la gama de colores claros tradicionales. Asimismo se admiten los acabados con materiales tradicionales como la piedra o el adobe. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica y color rojizo u otro material de color y acabado similares al de las construcciones tradicionales. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
4. 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) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.
5. En cuanto a las condiciones de protección del patrimonio arquitectónico de la Sierra de Andújar (Suelos No Urbanizables de Especial Protección SNU-PN, SNU-VN, SUN-IN-1 y SNU-IN-2), a la solicitud de cualquier tipo de licencia, se acompañará justificación de que las obras contempladas se ajustan a las características edificatorias propias de la arquitectura tradicional, a fin de conservar la arquitectura popular en las edificaciones de la zona. A estos efectos, la justificación tendrá en cuenta los diferentes tipos de edificaciones tradicionales existentes (casas señoriales, cortijos de labor, chozos o zahúrdas, viviendas e instalaciones tradicionales de pastores, hornos de pan, etc.), así como los distintos materiales empleados, y usos del territorio.
6. En todo caso se conservarán y protegerán los elementos de arquitectura tradicional con valor etnográfico y patrimonial que existen en la sierra tales como hornos, chozos, zahúrdas, corrales, etc. Y ello con independencia de las condiciones particulares aplicables a las construcciones recogidas en el "Catálogo para la Protección del Patrimonio" que forma parte del presente Plan General.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 221. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias. SNU-VP. (DU)

1. Las vías pecuarias y lugares asociados son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Su regulación general es la establecida en el Decreto 155/1998, de 21 de julio (BOJA nº 87). El suelo no urbanizable de especial protección por este motivo coincidirá con el correspondiente deslinde.
2. Los trazados de las vías pecuarias y lugares asociados que se recogen en los planos tienen carácter orientativo no prejuzgando en ningún momento su trazado y linderos, cuya definición es competencia exclusiva de la Consejería de Medio Ambiente.
3. Las vías pecuarias y lugares asociados habrán de deslindarse para hacer coincidir sus dimensiones efectivas con las establecidas en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Andújar" aprobado por Orden Ministerial de 12 de junio de 1955 (B.O.E. del 12-7-1955). Para ello el Viceconsejero de Medio Ambiente podrá acordar el inicio del procedimiento de oficio para el deslinde y su posterior amojonamiento.
4. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias y lugares asociados mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por la Consejería de Medio Ambiente. Cualquier actuación sobre ellas deberá ajustarse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía y ser puesta en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su evaluación.
5. Salvo en los tramos que discurren por suelo urbano consolidado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, en tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia mínima entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados de las vías pecuarias será la anchura en metros del dominio público legalmente establecida que, para cada vía, cuya denominación es la de la O.M. 21-06-1955 y el número de identificación en los planos del PGOU, es:

Vías pecuarias necesarias:

Cañada Real de Extremadura (nº 1)	75,22 metros
Cañada Real Los Cuellos (nº 2)	75,22 metros
Cañada Real de Marmolejo (nº 3)	75,22 metros
Cordel de la Parrilla (nº 4)	37,61 metros

Cordel de Zumacares (nº 5)	37,61 metros
Cordel de Mestanza (nº 6).....	37,61 metros
Cordel de los Molinos, trozo 1 (nº 30)	37,61 metros
Cordel de Fuencaliente (nº 7)	37,61 metros
Cordel de los Llanos de Vidrio (nº 8)	37,61 metros
Cordel del Contadero (nº 9).....	37,61 metros
Cordel de Marmolejo (nº 10)	37,61 metros
Cordel de Navaelasno (nº 11).....	37,61 metros
Cordel de Valtraviesa (nº 12).....	37,61 metros
Vereda del Jándula (nº 13)	20,89 metros
Vereda del Dornillo o de la Higuera (nº 14).....	20,89 metros
Vereda de las Covatillas y del Arroyo de Ambroz (nº 15)	20,89 metros
Vereda de la Piedra del Gallo o de la Plata (nº 16).....	20,89 metros
Vereda Prolongación de Martín Gordo a Los Escoriales y Contadero (nº 17).....	20,89 metros
Vereda de las Sepulturas (nº 18)	20,89 metros
Colada de las Pilas (nº 19).....	20,89 metros
Colada de Valdelagrana (nº 20).....	20,89 metros
Colada del Puente de la Virgen (nº 21)	20,89 metros

Vías pecuarias excesivas:

	Anchura en metros	Propuesta en metros	Sobrante en metros
Cañada Real del Salado y de la Vicaría (nº 22)	75,22	20,89 (V)	54,33
Cañada Real de Martín Gordo (nº 23)	75,22	20,89 (V)	54,33
Cañada Real de Córdoba o camino de los Romanos (nº 24)	41,80	10,00 (C)	31,80
Cañada Real de la Paz (nº 25)	75,22	20,89 (V)	54,33
Cañada Real y abrevadero del Escobar (nº 26)	37,61	12,00 (C).....	25,61
Cordel de Martín Valillo (nº 27)	37,61	14,00 (C)	16,72
Cordel de la Paz (nº 28)	37,61	14,00 (C).....	16,72
Cordel de la Madre Vieja o de la Ropera (nº 29)	37,61	20,89 (V).....	16,72
Cordel de los Molinos, trozo 2 (nº 30)	37,61	12,50 (C)	25,11
Cordel de Arjonilla (nº 31)	37,61	20,89 (V)	16,72
Cordel de Arjona (nº 32)	37,61	20,89 (V)	16,72
Vereda de Marmolejo (Marmojeno) (nº 33)	20,89	12,00 (C)	8,89
Vereda de Santo Domingo (nº 34)	20,89	12,00 (C).....	8,89
Vereda de Casa Lola (nº 35)	20,89	7,00 (C)	13,89
Vereda-Colada para el abrevadero de la Alameda (nº 36)	20,89	7,00 (C)	13,89
Vereda de Minguillo (Camino de Baeza) (nº 37)	20,89	7,00 (C)	13,89
Colada de San Amasio (nº 38)	20,89	7,00 (C).....	13,89
Colada-Veredón de Hondero (nº 39)	37,61	12,00 (C).....	25,61
Colada-Veredón de Batanejo (nº 40)	37,61	12,00 (C)	25,61

6. La superficie de los abrevaderos que se citan en el Proyecto de Clasificación se considerará como innecesaria y, por tanto enajenable en el momento del deslinde a excepción de una zona de paso en cada una de ellas, previamente

marcada y correspondiente a la vía pecuaria que cruce o linde con el mismo y la respectiva colada de servicio o salida, con objeto de que el ganado pueda aprovechar las aguas y abrevar; quedando igualmente respetada una zona lindante con el arroyo, río o fuente igual a la vía pecuaria de donde proceda.

La extensión superficial de los descansaderos y abrevaderos reseñados a continuación se considera innecesaria salvando la zona de paso a que quede reducida la vía o vías que a ellas afecte directamente.

Lugares asociados: Descansaderos y abrevaderos.

1. ABREVADERO DEL SOTO DE LAS CABRAS.- Pertenece a la Cañada Real de Marmolejo a Escobar. Junto al río Guadalquivir, de forma rectangular y de una extensión de noventa y dos áreas (92 a.).
2. ABREVADERO DE VEGA GRANDE O DE ACEÑA PERDIDA.- Pertenece a la Cañada Real de Marmolejo a Escobar.
3. ABREVADERO DE LA FUENTE DE AMARO.- Enclavado en la Cañada Real de Marmolejo a Escobar.
4. ABREVADERO Y DESCANSADERO REAL DE LOS CORTIJOS DE TRIANA.- Que se encuentra en la Cañada de Marmolejo al Escobar. Es de forma poligonal irregular, situado junto al río Guadalquivir y sitio del Puente de Andujar, con una extensión de siete hectáreas, cuarenta y dos áreas y siete centiáreas (7 Has. 42 a. y 7 ca.) linderos: Norte con la Cañada Real de Marmolejo; Sur, carretera de Madrid; Este, Puente de la Ciudad y Oeste finca particular.
5. OTRO ABREVADERO.- En la Cañada Real de Marmolejo a Escobar. Por debajo de Puente, desde el Cortijo de la Raza y lindando con el Descansadero de Triana. Con una hectárea y treinta y dos áreas de extensión (1 Ha. 32 a.).
6. DESCANSADERO DE LA LAGUNILLA.- En la vereda de Casa Lola. Cerca de la Fuente del Pilarillo, en la Cañada Real de Marmolejo a Escobar, con correspondencia con la vereda de Casa Lola. De extensión: $200 \text{ por } 39 = 78 \text{ a.}$
7. DESCANSADERO DE LAS VEGUETAS DE SAN FRANCISCO.- En la Cañada de Escobar. Con una extensión de cuatro hectáreas, ochenta áreas y veinte centiáreas (4 Has. 80 a. 20 cas.) Cuyos linderos son: Norte, finca particular y arroyo de la Parrilla; Sur, vía pecuaria Cañada Real del Escobar; Este, término de Villanueva de la Reina y Oeste término de Andujar.
8. DESCANSADERO DE LA ROPERA.- En el Cordel de la Madre Vieja. Con una extensión de tres hectáreas y cincuenta áreas (3 Has. y 50 a.). En la desembocadura del río Jándula con el Guadalquivir y parte E. terrenos de la finca Arropera.

9. DESCANSADERO DE LA BOCA DEL ESCOBAR.- Que afecta a la Cañada Real del Escobar y Cañada Real de la Paz, también con su abrevadero. Todo ello de unas quince hectáreas (15 Has.) de superficie con los linderos siguientes: Norte, terrenos del Marques del Puente; Sur, terrenos del cortijo Blanco; Este, arroyo y cortijo de la Gitana, y Oeste, río Guadalquivir.
10. DESCANSADERO DE LA ALAMEDA DEL PUENTE.- Con su Vereda de veinticinco varas (25), que linda con la Torrentera del río y tiene una anchura de cien metros (100 mts.) llegando hasta Casa Lola.
11. ABREVADERO DE LA BOCA DEL ARROYO.- En la Cañada Real de Martín Gordo. Limitada por dos grandes mojones de piedra (dos metros altura) de forma cilíndrica y cónica en su parte alta y con terrenos del cortijo Los Villares del I.N.C.; existiendo otro mojón con la inscripción I.N.C.
12. DESCANSADERO DE LOS BARRIOS.- En la Cañada de Córdoba o Camino de los Romanos. De una superficie de diez y nueve hectáreas, cincuenta y tres áreas y treinta centiáreas (19 Has. 53 a. 30 cas.) Cuyos linderos son: Oeste y Norte fincas particulares; Sur, via pecuaria y Este, río Guadalquivir.
13. ABREVADERO DE LA DORNILLA.- ID. DE VALTODANO Y ABREVADERO DE LAS ENEAS.- En la Cañada de Córdoba
14. DESCANSADERO DE CAPELLANIAS.- En la Cañada Real de los Cuellos, de una extensión de cinco hectáreas, trece áreas, ochenta y una centiáreas (5 Has. 13 a. 81 cas.) Cuyos linderos son: Norte y Este Dehesa de Valdezorras; Sur, propiedades particulares y Oeste, río Jándula.
15. DESCANSADERO DE LOS MOLINILLOS.- De la Cañada Real de los Cuellos y de más de dos hectáreas (2 has.) de extensión. Comprendido entre la parte Norte de la Cañada y zona E. del Cordel de Molinos al cruzarse.
16. DESCANSADERO DEL CRUCE.- Comprendido entre la Cañada Real de los Cuellos y el Cordel de Mestanza, con una extensión de una hectárea, sesenta y nueve áreas y treinta y seis centiáreas (1 Ha. 69 a. 36 ca.).
17. DESCANSADERO DEL PINO DE LA VENTA.- En el Cordel de la Parrilla.
18. ABREVADERO RIO SARDINILLA Y ABREVADERO DEL RIO JANDULA.- En el Cordel de Valtraviesa.
19. ABREVADERO DEL RIO VALMAYOR.- En el Cordel de la Fuencaliente.
20. DESCANSADERO DEL RASO.- En el Cordel de Molinos con una extensión de siete hectáreas y quince áreas (7 ha. 15 a.)

21. DESCANSADERO DE LAS NAVAS DE LA VIRGEN.- Situado en el cruce Cordel de Molinos con la Cañada Real de Extremadura, con una superficie aproximada de cuatro hectáreas, cincuenta áreas (4 has. 50 a.).
22. DESCANSADERO DEL CRUCE.- Que esta comprendido entre el Cordel de Mestanza y la Cañada Real de los Cuellos con unas dos hectáreas (2 has.) de extensión.
23. DESCANSADERO DEL PINO DE VENTAS.- Que tiene los límites siguientes: Norte, Dehesa de Encinarejo; Sur, terrenos de particulares; Este y Oeste particulares y terrenos del Estado. Dos Hectáreas, cincuenta áreas (2 has. 50 a.).
24. DESCANSADERO Y ABREVADERO DEL CERRAJERO.- En el Cordel de Mestanza, formado por un rectángulo de trescientos metros por cien metros (300 por 100 m.) emplazado a ambos lados del río Jándula.
25. DESCANSADERO DE LAS ERILLAS DEL PUERTO.- En el Cordel de Mestanza, con una extensión de una hectárea y cincuenta áreas (1 ha. 50 a.). Siendo sus linderos: Norte y Oeste, Dehesa de la Licerilla; Este, Dehesa del Puerto y Sur con ambas Dehesas.
26. DESCANSADERO DE LA ZARCEDILLA.- En el Cordel de Mestanza, de una extensión de trescientos metros por veinte metros (300 por 20 mts.). Tiene como linderos: Norte, con Sardina; Sur y Oeste, El Ojuelo y Este El Fontanarejo.
27. DESCANSADERO DEL PEDROSEÑO.- En la Cañada Real de Extremadura, de una superficie de dos hectáreas (2 has.).
28. ABREVADERO DE LA CABRERA.- En la Cañada Real de Extremadura.
29. DESCANSADERO DE LA ERMITA.- En la Colada de San Amaro, con una hectárea de superficie. Linderos: Norte y Oeste, arroyo de los Molinos; Este, Camino y arroyo, y Sur dicho arroyo.

Artículo 222. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar. SNU-PN. (DU)

Se incluye en esta clase de suelo el comprendido dentro del Parque Natural, con la excepción del suelo urbano del Santuario de la Virgen de La Cabeza. La regulación de los usos, actividades y aprovechamientos que se dan en esta clase de suelo, y también las determinaciones que el planeamiento urbanístico debe recoger, vienen establecidas por los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión para las zonas (de Reserva, de Regulación Especial y de Regulación Común) señaladas en el plano T-4 del PGOU. Las competencias y autorizaciones para los usos y actividades a desarrollar en este ámbito pertenecen a la Consejería de Medio Ambiente. (Decreto 354/2003, de 16 de diciembre, por el que se aprueban el P.O.R.N. y P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Andújar).

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería de Medio Ambiente que se requieran en virtud del presente Plan, cuando tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.
2. El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Andújar prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes.
3. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, su protección y adecuación a la productividad sostenible, según las determinaciones de los P.O.R.N y P.R.U.G del Parque Natural Sierra de Andújar.
4. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:
 - a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - b) Los desmontes y aterramientos, clave A4, así como las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - c) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A7 y A9 (salvo las granjas avícolas y las instalaciones vinculadas a la transformación de productos agrarios no vinculados a la finca donde se ubican, que son actividades no permitidas) y las infraestructuras al servicio de la explotación, clave A11, en las condiciones que fija el P.R.U.G. - P.O.R.N.:
 - Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.
 - Superficie máxima construida: 250 m². En caso de explotaciones con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podrá ampliarse la superficie autorizada siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.
 - Altura máxima: 5 metros (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.
 - d) Las casetas de aperos, clave A6, o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.) con

una separación mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda, y en ningún caso superior a 50 m².

- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, la acampada temporal, clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- f) Los usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente.
- g) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia del Parque Natural y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- h) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- i) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en el paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- j) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, y la vivienda vinculada a la guardería de fincas e instalaciones en el medio rural, clave V3, debidamente autorizadas por el organismo competente y en las condiciones que fija el P.R.U.G.-P.O.R.N.:
 - Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros al suelo urbano.
 - Superficie máxima construida: 140 m². En el caso de explotaciones con necesidades de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.
 - Altura máxima: en las condiciones que fija el P.R.U.G.-P.O.R.N.
 - El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.
 - La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de quinientas (500) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza mayor, de

cuatrocientas (400) hectáreas cuando se vincule a explotaciones ganaderas o forestales, de doscientas cincuenta (250) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza menor y de cuarenta (40) hectáreas cuando se vincule a otras actividades agrarias. La parcela mínima vinculada podrá ser inferior si se justifica mediante un estudio de viabilidad económica de la explotación.

5. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:
 - a) que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de declaración del Parque Natural, de la edificación que se pretenda rehabilitar
 - b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación, con anterioridad a la declaración del Parque Natural
6. Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.
7. Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación de una edificación, en ningún caso podrán suponer aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto, ni alteración de las características edificatorias externas.
8. Los usos, actividades y aprovechamientos, regulados por la normativa ambiental vigente en este Parque Natural, y recogidos en el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión, no están sujetos a licencia urbanística, pero sí a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
9. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: "Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves", son usos prohibidos en esta categoría de suelo.
10. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a la mínima necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación agropecuaria. En cualquier caso no será inferior a 40 hectáreas.

Artículo 223. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por valores naturalísticos y paisajísticos SNU-VN. (DU)

Se incluye en esta clase de suelo el comprendido dentro de los espacios de la Red Natura 2000 no incluidos dentro del Parque Natural Sierra de Andújar así como los Montes Públicos Baldíos de la Concepción, La Renegada y Zumacares. Las competencias y autorizaciones para los usos y actividades a desarrollar en este ámbito pertenecen a la Consejería de Medio Ambiente. (Capítulo III del Título I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.
2. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:
 - a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - b) Los desmontes y aterramientos, clave A4, así como las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente..
 - c) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A6, A7 y A9 y las infraestructuras al servicio de la explotación, clave A11, en las siguientes condiciones:
 - Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.
 - Superficie máxima construida: 250 m²
 - Altura máxima: 5 metros (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.
 - Las casetas de aperos, clave A6, o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), sobre parcela mínima de diez (10) hectáreas, y con una separación mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda.
 - Las naves agrarias, clave A7, y los establos o similares, clave A9, sobre parcela mínima de veinte (20) hectáreas.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, la acampada temporal, (en ningún caso acampada libre) clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- e) Los usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente.
- f) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia de la gestión de los espacios naturales de la Red Natura 2000 y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- g) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- h) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- i) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, y la vivienda vinculada a la guardería de fincas e instalaciones en el medio rural, clave V3, debidamente autorizadas por el organismo competente y en las siguientes condiciones:
 - Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros al suelo urbano.
 - Superficie máxima construida: 140 m² (o una ocupación máxima del 0,05% de la parcela). En el caso de explotaciones con necesidades de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.
 - Altura máxima: 4,5 metros en una planta.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.
 - La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de quinientas (500) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza mayor, de cuatrocientas (400) hectáreas cuando se vincule a explotaciones ganaderas o forestales, de doscientas cincuenta (250) hectáreas cuando se vincule a cotos de caza menor y de cuarenta (40) hectáreas cuando se vincule a otras actividades agrarias. La parcela mínima vinculada podrá ser inferior si se justifica mediante un estudio de viabilidad económica de la explotación.
3. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:
 - a) que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de publicación de la lista de LIC Red Natura 2000 en Andalucía (25/10/2003), de la edificación que se pretenda rehabilitar.
 - b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación, con anterioridad a la fecha de publicación de la lista de LIC Red Natura 2000 en Andalucía (25/10/2003).
 4. Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.
 5. Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación de una edificación, en ningún caso podrán suponer aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto, ni alteración de las características edificatorias externas.
 6. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: "Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves", son usos prohibidos en esta categoría de suelo.
 7. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a la mínima necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación agropecuaria. En cualquier caso no será inferior a 40 hectáreas.

8. La pendiente máxima del terreno para poder edificar no debe superar en ningún caso el 12%.
9. Queda prohibida la realización de explanaciones o movimientos de tierras más allá de los estrictamente necesarios para la cimentación de las edificaciones, debiendo aplicarse soluciones constructivas que excluyan tales intervenciones.

Artículo 224. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 1. SNU-IN1 (DU)

Se incluyen en esta categoría los terrenos de carácter forestal que no estando incluidos en la Red Natura 2000, presentan un alto grado de conservación y cumplen una importante función protectora y ecológica. Para cualquier construcción o infraestructura que se desarrolle en terreno forestal, se requerirá informe previo de la Consejería de Medio Ambiente.

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.
2. Se consideran usos compatibles, y por tanto sujetos a licencia urbanística y en consecuencia a autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:
 - a) La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, clave A3, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - b) Los desmontes y aterramientos, clave A4, así como las captaciones de agua, clave A5, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - c) La obra nueva y las de mantenimiento de edificaciones existentes ligadas a las actividades de explotación de los recursos vivos, claves A6, A7 y A9 y las infraestructuras al servicio de la explotación, clave A11, en las siguientes condiciones:
 - Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces y según lo dispuesto en la normativa vigente a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos.
 - Superficie máxima construida: 250 m²
 - Altura máxima: 5 metros (una planta), salvo determinadas instalaciones, en cuyo caso deberán demostrar la necesidad de una altura superior.
 - Las casetas de aperos, clave A6, o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), sobre parcela mínima de diez (10) hectáreas, y con una separación

mínima a linderos de 10 metros y una superficie adecuada al fin que se pretenda.

Las naves agrarias, clave A7, y los establos o similares, clave A9, sobre parcela mínima de veinte (20) hectáreas.

- El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de las explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, la acampada temporal, (en ningún caso acampada libre), clave T6, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- e) Los usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, clave T10, debidamente autorizados por el organismo competente.
- f) Construcciones y edificaciones públicas singulares ligadas al medio, clave P1, en general relacionadas con alguna actividad propia de la gestión de los espacios naturales de la Red Natura 2000 y debidamente autorizadas por el organismo competente.
- g) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1, incluidas obras de protección hidrológica, clave C7, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- h) Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, claves C2, C5, C6, integradas en paisaje y adecuadas a las condiciones visuales del entorno. Se incluye el mantenimiento de las instalaciones existentes del Sistema de Telecomunicaciones, clave C4, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- i) La vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria, clave V1, y la vivienda guardería de complejos en medio rural, clave V3, debidamente autorizadas por el organismo competente y en las siguientes condiciones:
 - Distancias mínimas de separación: 50 metros a linderos, 100 metros a cauces, 250 metros a otras viviendas de explotaciones limítrofes y 1.000 metros al suelo urbano.
 - Superficie máxima construida: 140 m² (o una ocupación máxima del 0,05% de la parcela). En el caso de explotaciones con necesidades de mayor superficie podrá ampliarse la superficie autorizable siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

- Altura máxima: 4,5 metros en una planta.
 - El solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca y que se encuentra en explotación, al menos, desde los tres años anteriores a la fecha de solicitud. Igualmente deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.
 - La parcela mínima vinculada a la edificación de vivienda será de veinte (20) hectáreas.
3. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:
 - a) que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PGOU en el BOP (05/07/2006), de la edificación que se pretenda rehabilitar.
 - b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación, con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PGOU en el BOP (05/07/2006).
 4. Para la construcción de una nueva edificación en parcelas donde ya existan restos rehabilitables habrá de demostrarse la inviabilidad técnica o económica de la rehabilitación o bien proponerse una ubicación alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental.
 5. Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación de una edificación, en ningún caso podrán suponer aumento del tamaño de la misma, salvo cuando se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto, ni alteración de las características edificatorias externas.
 6. Los restantes usos expuestos en estas Normas, Sección 1ª del Capítulo 3: "Definiciones y Conceptos para el suelo No Urbanizable. Claves", son usos prohibidos en esta categoría de suelo,
 7. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a la mínima necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación agropecuaria. En cualquier caso no será inferior a cuarenta (40) hectáreas.
 8. La pendiente máxima del terreno para poder edificar no debe superar en ningún caso el 12%.

9. Queda prohibida la realización de explanaciones o movimientos de tierras más allá de los estrictamente necesarios para la cimentación de las edificaciones, debiendo aplicarse soluciones constructivas que excluyan tales intervenciones.

Artículo 224 bis. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 Las Viñas. SNU-IN2 (DU)

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por “Las Viñas” que aunque tienen, en su mayor parte, carácter forestal, presentan un cierto deterioro y cumplen con una función recreativa. Para cualquier construcción o infraestructura que se desarrolle en terreno forestal, se requerirá informe previo de la Consejería de Medio Ambiente.

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y recreativa.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece y sujetos a informe previo de la Consejería de Medio Ambiente, los siguientes:
 - a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:
 - Las casetas agrarias, clave A6, en parcela mínima de una (1) hectárea y las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de tres (3) hectáreas.
 - Las estabulaciones de ganado, clave A9, y piscifactorías, clave A10, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - b) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6, con las siguientes condiciones:
 - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
 - Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.
 - Tramitación de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002
 - Aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.
 - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
 - c) Los parques rurales, clave T3, mediante el correspondiente proyecto de actuación.

- d) Los campamentos de turismo, clave T7, en parcela de tamaño mínimo de doce (12) hectáreas, mediante proyecto de actuación y cumplimiento de las medidas previstas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - e) Las instalaciones de restauración, clave T8, deberán tramitarse mediante el correspondiente proyecto de actuación.
 - f) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, en parcela de tamaño mínimo de doce (12) hectáreas, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10, en ambos casos mediante el correspondiente proyecto de actuación.
 - g) Las construcciones y edificaciones públicas de titularidad privada, clave P2, mediante el correspondiente proyecto de actuación. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - h) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones, clave C4, mediante el correspondiente proyecto de actuación en su caso.
 - i) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía
 - j) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:
- a) Los almacenes de productos no primarios, clave I1, las industrias incompatibles en medio urbano, clave I2, las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, clave I3 y las infraestructuras de servicios industriales, clave I4.
 - b) Las instalaciones deportivas en medio rural, clave T4 y los parques de atracciones, clave T5.
 - c) Los invernaderos, clave A8.
 - d) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.
 - e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, clave C9.
 - f) Nuevas infraestructuras energéticas, clase C5, excepto obras de mantenimiento de las ya existentes.

- g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
 - h) Las obras de desmonte y aterrazamiento, clave A4.
 - i) La realización de explanaciones o movimientos de tierra más allá de los estrictamente necesarios para la cimentación de las edificaciones. Deben aplicar soluciones constructivas que excluyan tales intervenciones.
4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a cinco (5) hectáreas.
5. La pendiente máxima del terreno para poder edificar, no debe superar en ningún caso el 12%.

Artículo 225. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales. SNU-VH. (DU)

1. El uso característico de este suelo es el agrícola intensivo debido a las muy favorables condiciones del recurso edáfico y su elevada productividad. La existencia de cauces fluviales condiciona el uso por la existencia del dominio público y los posibles riesgos de inundaciones y avenidas.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) Los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3, los desmontes y aterramientos, clave A4 y las captaciones de agua, clave A5.
 - b) Las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias) y los invernaderos, clave A8. Las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7, en parcela mínima de una (1) hectárea y las infraestructuras de servicio a la explotación, clave A11.
 - c) Las actuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2, las instalaciones no permanentes de restauración, clave T8 y los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes, clave T10.
 - d) Las instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, así como las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública, claves C1 y C2
 - e) Las instalaciones o construcciones de los sistemas generales de telecomunicación, energía y abastecimiento o saneamiento de agua, claves C4, C5 y C6 y las obras de protección hidrológica C7.
 - f) Las piscifactorías, clave A10, con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

- g) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas, clave C9. Cumplirán los requisitos exigidos en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre y en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - h) La extracción de arenas o áridos e instalaciones anejas, clave M1.
 - i) Las construcciones o edificaciones industriales, claves I1 a I4.
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben los siguientes usos:
- a) Las actuaciones de carácter turístico-recreativo de las claves T3 a T7 y T9.
 - b) Las construcciones y edificaciones singulares, P1 y P2.
 - c) Las instalaciones o construcciones para el servicio a la carretera, clave C3.
 - d) Los helipuertos y aeródromos, clave C8.
 - e) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M2 a M6.
 - f) Las viviendas familiares aisladas de cualquier tipo, claves V1 a V3.
 - g) Las instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes, claves S1 y S2.
 - h) Los establos, granjas y similares, clave A9.
4. Cualquiera de los usos permitidos en esta clase de suelo que se puedan ubicar o afecten al dominio público hidráulico o a las zonas de servidumbre o policía, estarán sujetos a la autorización correspondiente del organismo de cuenca, en aplicación de la legislación sectorial hidráulica.
5. En los tramos de cauces públicos incluidos en esta categoría de suelo que son limítrofes con el Suelo Urbanizable se autorizarán, previa la autorización correspondiente del organismo de cuenca, únicamente las obras de infraestructura y ajardinamiento imprescindibles para el normal desarrollo de las futuras áreas urbanas.
6. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 226. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU-AT). (DU)

- 1. El uso característico de este suelo es el agrícola en regadío con explotación intensiva basado en su alta productividad.
- 2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) Los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3, los desmontes y aterramientos, clave A4 y las captaciones de agua, clave A5.

- b) Las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias), las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7, en parcela mínima de una (1) hectárea y los invernaderos, clave A8. Los establos, granjas agrícolas y similares, clave A9, las piscifactorías, clave A10, y las infraestructuras anejas a la explotación, clave A11, podrán ser objeto del procedimiento de prevención ambiental si por su entidad están incluidos dentro de alguno de los Anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros y sus instalaciones anejas, claves M1, M2, M3, M4 y M5, las infraestructuras de servicio, clave M6, serán objeto del procedimiento de prevención ambiental y se tramitarán de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002.
 - d) Las construcciones o edificaciones industriales, claves I1 a I4. Se deberán conectar a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito y tramitarse, en su caso, con el correspondiente proyecto de actuación.
 - e) Las construcciones y edificaciones singulares, P1 y P2, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.
 - f) Las actuaciones de carácter turístico-recreativo, claves T1 a T10, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.
 - g) Las actuaciones de carácter infraestructural, claves C1 a C7, en su caso, mediante el correspondiente proyecto de actuación.
 - h) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben los siguientes usos
- a) La ubicación de helipuertos y aeródromos, clave C8
 - b) Los vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas, clave C9
 - c) Soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos, claves S1 y S2
4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 227. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU-FUA). (DU)

Las únicas actuaciones permitidas sobre este suelo son las que ejecuta ENRESA en el Plan de Vigilancia y Mantenimiento de los residuos radioactivos.

Artículo 228. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural diseminado (SNU-HR). (DU)

Las determinaciones contenidas en el presente artículo son aplicables con carácter transitorio en tanto se redacte el “Plan Especial de mejora de los Habitats Rurales de Andújar” programado en el primer cuatrienio del Programa de Actuación del PGOU. El ámbito territorial del Plan Especial podrá ajustar, justificadamente por criterios de propiedad, topográficos o territoriales, las áreas delimitadas como SNU-HR sin que la superficie resultante supere en más del diez por ciento (10%) la de éstas. El Plan Especial, establecerá las determinaciones aplicables al suelo delimitado de acuerdo con los resultados del análisis detallado de las características de los usos, las edificaciones y las actividades existentes.

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, si bien soporta asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agraria.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos: las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación, clave A6 (casetas agrarias), las naves agrarias, almacenes y similares, clave A7 y los invernaderos, clave A8.
 - b) Las construcciones y edificaciones singulares (tales como edificios vinculados a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, equipamientos al servicio de la población del área, etc.), siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito. Como excepción a lo establecido en los apartados 3 a) y b) del artículo 211, estas construcciones se separarán, como mínimo, tres (3) metros de los linderos de la finca y su edificabilidad podrá superar los cero con quince metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo ($0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$) siempre que, de acuerdo con la actividad específica a que se destine, se justifique adecuadamente en el Proyecto de Actuación.
 - c) Las construcciones y edificaciones industriales relacionadas con las actividades agropecuarias (almazaras, silos, almacenes, etc.). Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
 - d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, la acampada temporal y las instalaciones de restauración y hoteleras. Deberán conectarse a las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito.
 - e) Las instalaciones del sistema de telecomunicaciones.
 - f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este

tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

- g) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3, en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.
3. En este suelo se prohíben los siguientes usos:
- a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, claves M1 a M6.
 - b) Las construcciones o edificaciones industriales no relacionadas con la explotación de recursos agropecuarios, claves I2 e I4.
 - c) Los parques de atracciones y los campamentos de turismo, claves T5 y T7
 - d) Los helipuertos y aeródromos, clave C8.
 - e) Los vertederos de residuos e instalaciones anejas, clave C9.
 - f) Los establos, granjas avícolas y similares, clave A9.
 - g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
4. En este suelo solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 229. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) (DU)

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.
2. Se consideran usos compatibles, además de los relacionados con la actividad agropecuaria, todos aquellos previstos en estas Normas, cuya implantación puede hacerse en este tipo de suelo de acuerdo con la regulación y condiciones que se establecen en el Capítulo 3 del presente Título. Además, determinados usos deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Tal es el caso de la instalación de vertederos de residuos e instalaciones anejas (que se ajustarán a lo establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre) y otras actuaciones señaladas en el Anejo I de la citada Ley.

Artículo 230. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable

La presente Tabla sintetiza, a título informativo, las determinaciones de los artículos 222 a 229. En caso de imprecisión o de contradicción con el texto de los artículos citados será de aplicación dicho texto y no lo contenido en la Tabla.

Categoría de suelo no urbanizable	PN	VN	IN-1	IN-2	VH	AT	HR	R
Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos								
Cercas o vallados de carácter cinegético. A3	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Desmontes y aterramientos. A4	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Captaciones de agua. A5	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Obras o instalaciones anejas a la explotación. A6 (casetas agrarias)	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable				
Naves agrarias, almacenes y similares A7	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Cond 1 Ha	Cond 1 Ha		
Invernaderos. A8	NO	NO	NO	NO				
Establos, granjas avícolas y similares. A9	Autorizable	Autorizable	Autorizable	Autorizable	NO		NO	
Piscifactorías. A10	NO	NO						
Infraestructuras de servicio a la explotación. A11	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros								
Extracción de arenas o áridos. M1	NO	NO	NO				NO	
Salinas. M2	NO	NO	NO		NO		NO	
Extracciones mineras a cielo abierto. M3	NO	NO	NO		NO		NO	
Extracciones mineras subterráneas. M4	NO	NO	NO		NO		NO	
Instalaciones anejas a la explotación. M5	NO	NO	NO		NO		NO	
Infraestructuras de servicio. M6	NO	NO	NO		NO		NO	
Construcciones y edificaciones industriales								
Almacenes de productos no primarios. I1	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Industrias incompatibles en el medio urbano. I2	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	NO	P.A.
Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. I3	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Infraestructura de servicios. I4	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	NO	P.A.
Construcciones y edificaciones públicas singulares								
De titularidad pública P1	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	NO	P.A.	P.A.	P.A.
De titularidad privada P2	NO	NO	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.	P.A.

NO: Uso NO permitido en esta clase de suelo;

P.A.: En lo que se refiere a la posible necesidad de tramitar un Proyecto de Actuación o Plan Especial se estará a lo establecido en la LOUA y al criterio interpretativo de la Administración competente.

Autorizable: Se otorgará Licencia Urbanística que habilite el uso previsto siempre que éste haya sido autorizado por el organismo competente en el ámbito del Parque Natural Sierra de Andújar (PN), y en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (VN) en los términos que fijan sus planes y normativas.

Cond. : Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela y, en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (PN y VN) a la autorización del organismo competente.

Categoría de suelo no urbanizable	PN	VN	IN-1	IN-2	VH	AT	HR	R
Actuaciones de carácter turístico-recreativo								
Adecuaciones naturalistas. T1	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Adecuaciones recreativas. T2	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Parques rurales. T3	NO	NO	NO	P.A.	NO			P.A.
Instalaciones deportivas en el medio rural. T4	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.
Parques de atracciones. T5	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.	NO	P.A.
Acampada temporal. T6	Autorizable	Autorizable	Autorizable		NO			
Campamento de turismo. T7	NO	NO	NO	Autorizable	NO	P.A.	NO	P.A.
Instalaciones de restauración. T8	NO	NO	NO	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Establecimientos hoteleros rurales. T9	NO	NO	NO	Autorizable	NO	P.A.	P.A.	P.A.
Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. T10	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Actuaciones de carácter infraestructural								
Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. C1	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. C2	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. C3	NO	NO	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.	P.A.
Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicación. C4	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Instalación o construcción de infraestructura energética. C5	Autorizable	Autorizable	Autorizable	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. C6	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Obras de protección hidrológica. C7	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Helipuertos y aeródromos. C8	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.
Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. C9	NO	NO	NO	NO	P.A.	NO	NO	P.A.
Construcciones residenciales aisladas								
Vivienda familiar vinculada a la explotación de recursos primarios. V1	Cond. Variable	Cond. Variable	Cond. 20 Ha	Cond.3 Ha	NO	Cond.3 Ha		Cond.3 Ha
Vivienda vinculada a la obra pública o infraestructura territorial. V2.	NO	NO	NO	Cond.3 Ha	NO	Cond.3 Ha		Cond.3 Ha
Vivienda guardería en el medio rural. V3	Cond. Variable	Cond. Variable	Cond. 20 Ha	Cond.3 Ha	NO	Cond.3 Ha		Cond.3 Ha
Otras instalaciones								
Soportes de publicidad exterior. S1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.
Imágenes y símbolos. S2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	P.A.

NO: Uso NO permitido en esta clase de suelo;

P.A.: En lo que se refiere a la necesidad de redactar un Proyecto de Actuación o Plan Especial se estará a lo establecido en la LOUA y al criterio interpretativo de la Administración competente.

Autorizable: Se otorgará Licencia Urbanística que habilite el uso previsto siempre que éste haya sido autorizado por el organismo competente en el ámbito del Parque Natural Sierra de Andújar (PN), y en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (VN) en los términos que fijan sus planes y normativas. **Cond.:** Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado y en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000 (PN y VN) a la autorización del organismo competente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA SUELO NO URBANIZABLE

En el caso de los expedientes de construcciones en suelo no urbanizable que se relacionan a continuación, cuya tramitación se ha iniciado con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU de Andújar, será de aplicación la normativa del PGOU aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 22 de diciembre de 1989 y sus modificaciones posteriores.

EXPEDIENTES PARA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL		
SOLICITANTE	CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN
ÁLVARO MOYA SERRENO	Centro equino	Ctra. N-IV, Km 328
EMBUTIDOS ARTESANALES LOS BARRACONES, S.L.L.	Fábrica de embutidos	Ctra. La Ropera
REFUGIO EL LINCE, S.L.	Turismo rural	Ctra. Puerto Llano paraje Peñallana
FRANCISCO AREVALO GARCIA	Turismo rural	Ctra. de la Alcaparrosa, Km. 7,5
ASOCIACIÓN DE ANIMALES Y PLANTAS SAN FRANCISCO DE ASIS	Albergue de animales	Los Barrios
CRISTINA PERALTA GONZALEZ Y SANTIAGO PERALTA MARTINEZ	Turismo rural	Ctra. Santuario, Km. 25
HNOS. RUBIO SANCHEZ	Turismo rural	Ctra. La Cadena, Km. 6
GUILLERMO DELGADO SANCHEZ	Turismo rural	Ctra. de la Alcaparrosa
JUAN MILLAN HERMOSO RUIZ	Terraza-bar	Ctra. Los Villares, Km. 3
MANUEL TORRES SANCHO	Vivienda y almacén equinos	Ctra. de la Lancha Km 1
Mª. CARMEN GÓMEZ MARIN	Secadero de flores	Camino del Calvario
JOSEFA AREVALO GARCIA	Vivienda	Camino del pino
REFUGIO DEL LINCE, S.L.	Turismo rural	Ctra. Santuario, Km. 14
PEDRO ALBERTO VILCHES GUZMAN	Vivienda y almacén	Ctra. Los Villares, Km. 3,5
PEDRO MARTINEZ MUERTO	Vivienda	Ctra. de la Alcaparrosa, Km. 2

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

ANDUJAR

SETIEMBRE 2010

TALES-UR S.C.P

INDICE

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1. Objeto 1

TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 2**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES** 3

Artículo 2. Definición 3

Artículo 3. Clases de condiciones..... 3

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE..... 4

Artículo 4. Definición 4

Artículo 5. Linderos 4

Artículo 6. Alineaciones 4

Artículo 7. Superficie de parcela..... 4

Artículo 8. Parcela mínima y parcela indivisible 5

Artículo 9. Rasantes..... 5

Artículo 10. Segregación de parcelas parcialmente edificadas..... 5

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 6

Artículo 11. Definición 6

Artículo 12. Referencias de la edificación..... 6

Artículo 13. Posición de la edificación respecto a la alineación 6

Artículo 14. Separación a linderos..... 6

Artículo 15. Retranqueo 7

Artículo 16. Separación entre edificios 7

Artículo 17. Fondo edificable 7

Artículo 18. Área de movimiento de la edificación..... 7

Artículo 19. Tipologías edificatorias..... 8

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN 9

Artículo 20. Definición 9

Artículo 21. Superficie ocupable 9

Artículo 22. Superficie ocupada 9

Artículo 23. Coeficiente de ocupación 9

Artículo 24. Superficie libre de parcela 10

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD 11

Artículo 25. Definición 11

Artículo 26. Superficie edificada por planta 11

Artículo 27. Superficie edificada total 11

Artículo 28. Superficie útil 11

Artículo 29. Superficie edificable o edificabilidad 12

Artículo 30. Coeficiente de edificabilidad..... 12

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS..... 13

Artículo 31. Definición 13

Artículo 32. Aplicación 13

Artículo 33. Sólido capaz 13

Artículo 34. Altura de la edificación 13

Artículo 35. Medición de la altura en número de plantas	13
Artículo 36. Medición de la altura en unidades métricas	13
Artículo 37. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.....	14
Artículo 38. Altura máxima.....	14
Artículo 39. Construcciones por encima de la altura	15
Artículo 40. Altura de piso y altura libre	16
Artículo 41. Regulación de las plantas de una edificación	16
Artículo 42. Regulación de los entrantes en fachada	17
Artículo 43. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.....	18
CAPITULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.....	20
Artículo 44. Definición y aplicación	20
Artículo 45. Calidad de las construcciones.....	20
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.....</i>	<i>20</i>
Artículo 46. Pieza habitable	20
Artículo 47. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	21
Artículo 48. Condiciones de iluminación y ventilación.....	21
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.....</i>	<i>21</i>
Artículo 49. Tipos de patios	21
Artículo 50. Ancho de los patios y altura vinculada a los mismos.....	22
Artículo 51. Dimensiones mínimas de los patios de parcela.....	23
Artículo 52. Dimensiones de los patios de luces abiertos	24
Artículo 53. Accesos a los patios.....	24
CAPITULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS	25
Artículo 54. Definición y aplicación	25
Artículo 55. Dotaciones obligatorias	25
<i>SECCIÓN 1ª: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL</i>	<i>26</i>
Artículo 56. Dotación de servicio de agua potable	26
Artículo 57. Dotación de servicio de saneamiento	26
Artículo 58. Dotación de energía eléctrica.....	26
Artículo 59. Evacuación de humos	27
Artículo 60. Servicios higiénicos	27
Artículo 61. Dotación de aparcamiento.....	28
Artículo 62. Instalación de energía solar	29
Artículo 63. Servicios Postales	30
<i>SECCIÓN 2ª OTRAS DOTACIONES.....</i>	<i>30</i>
Artículo 64. Dotación de servicio de telecomunicación	30
Artículo 65. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.....	30
Artículo 66. Aparatos elevadores.....	30
Artículo 67. Instalaciones de climatización	31
CAPITULO 9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	33
Artículo 68. Definición y aplicación	33
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES.....</i>	<i>33</i>
Artículo 69. Accesos a las edificaciones.....	33
Artículo 70. Señalización de edificios y locales	33

Artículo 71. Puerta de acceso.....	34
Artículo 72. Circulación interior.....	34
Artículo 73. Escaleras.....	35
Artículo 74. Rampas.....	36
Artículo 75. Supresión de barreras arquitectónicas.....	36
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....</i>	<i>36</i>
Artículo 76. Protección contra incendios.....	36
Artículo 77. Protección contra el rayo.....	36
Artículo 78. Prevención de las caídas.....	36
CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES.....	38
Artículo 79. Definición.....	38
Artículo 80. Aplicación.....	38
Artículo 81. Compatibilidad de actividades.....	38
Artículo 82. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.....	38
Artículo 83. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.....	39
Artículo 84. Limitaciones por vertidos y saneamiento.....	39
CAPITULO 11. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	40
Artículo 85. Definición y aplicación.....	40
Artículo 86. Salvaguarda de la estética urbana.....	40
Artículo 87. Fachadas.....	41
Artículo 88. Modificación de fachadas.....	41
Artículo 89. Medianerías.....	42
Artículo 90. Instalaciones en fachadas.....	42
Artículo 91. Cornisas y aleros.....	42
Artículo 92. Marquesinas.....	42
Artículo 93. Portadas, escaparates y elementos decorativos.....	43
Artículo 94. Toldos.....	43
Artículo 95. Muestras.....	43
Artículo 96. Banderines.....	44
Artículo 97. Rótulos luminosos.....	44
Artículo 98. Cerramiento de solares y terrenos.....	44
Artículo 99. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada.....	44
Artículo 100. Cerramientos provisionales en locales comerciales.....	45
Artículo 101. Tratamiento de los espacios libres.....	45
Artículo 102. Publicidad en carreteras.....	46
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	47
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	48
Artículo 103. Definición.....	48
Artículo 104. Aplicación.....	48
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.....	49
Artículo 105. Definición y clases.....	49
Artículo 106. Vivienda y apartamento.....	49
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA.....</i>	<i>49</i>
Artículo 107. Programa de la vivienda.....	49
Artículo 108. Situación de las viviendas.....	51

Artículo 109. Altura de techos de viviendas.....	51
Artículo 110. Accesibilidad a las viviendas.....	52
Artículo 111. Dimensiones de los huecos de paso.....	52
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.....</i>	<i>53</i>
Artículo 112. Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.....	53
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL.....	54
Artículo 113. Definición, categorías y situaciones.....	54
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL.....</i>	<i>56</i>
Artículo 114. Dimensiones de los locales.....	56
Artículo 115. Protección contra incendios.....	56
Artículo 116. Ordenación de la carga y descarga.....	57
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS.....</i>	<i>57</i>
Artículo 117. Definición y condiciones de los talleres domésticos.....	57
CAPITULO 4. USO TERCIARIO.....	58
Artículo 118. Definición y clases.....	58
Artículo 119. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.....	60
<i>SECCIÓN 1ª: USO DE HOSPEDAJE.....</i>	<i>61</i>
Artículo 120. Condiciones particulares.....	61
<i>SECCIÓN 2ª: USO DE COMERCIO.....</i>	<i>61</i>
Artículo 121. Dimensiones.....	61
Artículo 122. Circulación interior.....	62
Artículo 123. Altura libre de pisos.....	62
Artículo 124. Ordenación de la carga y descarga.....	62
Artículo 125. Pasajes comerciales.....	62
<i>SECCIÓN 3ª: USO DE OFICINAS.....</i>	<i>62</i>
Artículo 126. Dimensiones.....	62
Artículo 127. Circulación interior.....	63
Artículo 128. Altura libre de pisos.....	63
Artículo 129. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.....	63
<i>SECCIÓN 4ª: USO DE LAS SALAS DE REUNIÓN.....</i>	<i>63</i>
Artículo 130. Condiciones particulares.....	63
CAPITULO 5. USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.....	64
Artículo 131. Definición y clases.....	64
Artículo 132. Condiciones de aplicación.....	64
Artículo 133. Alcance de la calificación dotacional.....	65
CAPITULO 6. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....	66
Artículo 134. Definición y clases.....	66
Artículo 135. Aplicación.....	66
<i>SECCIÓN 1ª: RED VIARIA.....</i>	<i>66</i>
Artículo 136. Clasificación de la red viaria.....	66
Artículo 137. Condiciones de desarrollo de la red viaria.....	67

Artículo 138.Condiciones específicas de las vías públicas	67
<i>SECCIÓN 2ª: GARAJE - APARCAMIENTOS</i>	68
Artículo 139.Definición y clases de garajes-aparcamientos	68
Artículo 140.Utilización de los garajes-aparcamientos.....	69
Artículo 141.Plaza de aparcamiento.....	69
Artículo 142.Accesos a los garajes-aparcamientos.....	70
Artículo 143.Rampas	71
Artículo 144.Altura libre mínima.....	72
Artículo 145.Condiciones constructivas.....	72
<i>SECCIÓN 3ª: RED FERROVIARIA</i>	73
Artículo 146.Definición	73
Artículo 147.Condiciones de diseño	73
Artículo 148.Condiciones de edificación.....	73
CAPITULO 7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	74
Artículo 149.Definición y clases.....	74

Artículo 1. Objeto

1. En la presente Ordenanza Municipal se establecen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello disponga el Plan General de Ordenación Urbanística, en adelante PGOU, o el planeamiento que lo desarrolla.
2. Las condiciones de la presente Ordenanza Municipal serán de aplicación conjuntamente con la regulación particular de la norma zonal correspondiente de las Normas Urbanísticas del PGOU.

TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2. Definición

En el presente Título se establecen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destina, y por las Ordenanzas Particulares del PGOU en función de la zona en que se localice.

En el caso de los edificios catalogados se atenderá lo indicado en las fichas que constituyen el Catálogo para la Protección del Patrimonio.

Artículo 3. Clases de condiciones

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

- a) Condiciones de la parcela edificable
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios
- g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- h) Condiciones de acceso y seguridad
- i) Condiciones ambientales
- j) Condiciones estéticas

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 4. Definición

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. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 5. 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 aquel en 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 6. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
 - b) 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 los viales o espacios libres públicos.

Artículo 7. Superficie de parcela

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

Artículo 8. Parcela mínima y parcela indivisible

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento 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.
2. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:
 - a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
 - c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando esté materializada toda la correspondiente a ésta.
 - d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. 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 Plan 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 10. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

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.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 11. Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable que se establecen en las normas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a localizaciones obligadas desde el planeamiento, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 12. Referencias de la edificación

1. Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.
2. 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.
3. Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
4. 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 13. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 14. Separación a linderos

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio, incluidos sus cuerpos salientes, y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical en dicho lindero.

Artículo 15. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación 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 16. Separación entre edificios

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores o cuerpos volados dentro de una misma parcela.
2. Se entiende que un edificio cumple una separación determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra fachada o cuerpo volado es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

3. Se exceptúan del cumplimiento de este artículo los sótanos que sean comunes a varios edificios dentro de la misma parcela.

Artículo 17. Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 18. Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 19. Tipologías edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) **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.
- b) **Edificación entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) **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.
- d) **Edificación pareada**: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 20. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 21. Superficie ocupable

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse.
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) 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 22. Superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado 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 inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en la normativa particular de zona del PGOU o del planeamiento de desarrollo.

Artículo 23. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
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 24. Superficie libre de parcela

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.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 25. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 26. 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 y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela que estén determinados por el planeamiento, así como las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta con altura menor de uno con noventa (1,90) metros.

A los efectos del cómputo de la superficie edificada por planta, la superficie de rampas y escaleras se computará al cincuenta por ciento (50%) en cada una de las plantas a las que sirva.

Artículo 27. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 43.
3. Los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja, garajes, trasteros o instalaciones generales del edificio.

Artículo 28. Superficie útil

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. 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 29. Superficie edificable o edificabilidad

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

Artículo 30. 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:
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona 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 éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 31. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 32. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Se concretan en la normativa particular de zona del PGOU. En el caso de los edificios catalogados se tendrá en cuenta la necesidad de mantener los valores que les hacen singulares.

Artículo 33. Sólido capaz

Es el volumen definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante o cota de referencia, excepto los salientes autorizados.

Artículo 34. Altura de la edificación

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 la normativa particular de zona del PGOU señale ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 35. Medición de la altura en número de plantas

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

Artículo 36. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
 - a) 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. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.
 - b) Altura total es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Salvo que la normativa particular de zona del PGOU establezcan criterios específicos, la medición de la altura en unidades métricas se hará con arreglo a los criterios que se determinan en el siguiente artículo 37 para definir la cota de referencia.

Artículo 37. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación

1. Cota de referencia es la altitud que sirve como cota cero (0) o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación, según se determina a continuación según se trate de edificios con alineación obligatoria a vial o exentos.
2. **Edificios con alineación obligatoria a vial.** En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los siguientes supuestos:
 - a) En edificios con frente a una sola vía:
 - i) 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
 - ii) Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.
 - b) En edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando el criterio señalado anteriormente.
 - c) 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.
3. **Edificios exentos.** En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será en suelo urbano, la proyección horizontal de la rasante del viario público al que da frente la parcela. En suelo urbanizable, será la rasante natural del terreno.

Artículo 38. Altura máxima

En los casos en que se señale 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 39. Construcciones por encima de la altura

1. Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según se establece en la normativa particular del PGOU, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima de cornisa:
 - a) 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 máxima de treinta y cinco grados sexagesimales (35°), no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cara superior del forjado del que arranca, y ello con independencia de las limitaciones específicas recogidas para la Ordenanza 1 – Conservación Ambiental en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Se admiten las ventanas tipo “Velux” situadas en el mismo plano de la cubierta del edificio, así como las placas solares integradas en el faldón de la cubierta.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cara inferior del forjado de la crujía donde están ubicados, así como la formación de la cubierta de estos elementos. En los tres (3) metros de retranqueo de la planta ático, no se admitirán cuerpos por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la cubrición del segundo tramo de escalera de acceso al ático, arrancando a un máximo de un con cuarenta (1,40) metros por encima de la altura de cornisa y con la inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%).
 - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
 - d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 - e) Los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.
3. No cabe ningún uso para la terraza sobre el ático salvo el tendido de ropa comunitaria, quedando prohibido su asignación privativa, tanto en propiedad como en uso, a ninguno de los pisos, locales, cocheras, trasteros, etc. que conformen el edificio.

Artículo 40. 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 hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 41. Regulación de las plantas de una edificación

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

- a) **Sótano:** Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia.

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.

No cabrá realizar rampa de acceso al sótano salvo para uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el artículo 143 de esta Ordenanza.

- b) **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 cota de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con veinte (1,20) metros de la cota de referencia.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo la cota de referencia, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de siete (7) metros medidos desde la cota de referencia. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa particular de zona del PGOU.

No cabrá realizar rampa de acceso al sótano salvo para uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el artículo 143 de esta Ordenanza.

- c) **Baja:** Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a una distancia igual o inferior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la cota de referencia.

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.

- d) **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 al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.
- e) **Piso:** Es la planta cuyo plano de suelo está 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.
- f) **Ático:** Última 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 a viario público del edificio, o eventualmente abuhardillada en primera crujía, con aprovechamiento del espacio situado entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta, con la inclinación máxima determinada para la cubierta en la zona en la que se ubique, arrancando desde el saliente máximo permitido para el alero.
- g) **Bajo cubierta.** Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada, con la inclinación máxima determinada para la cubierta en la zona en la que se ubique, arrancando desde el saliente máximo permitido para el alero.
2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre la cota de referencia, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 42. 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.

Cualquier habitación para la que sea exigible iluminación y/o ventilación natural, requerirá que los huecos abiertos a una terraza entrante los sean en una pared paralela al plano de fachada a calle o patio, y por tanto, con luz recta al espacio abierto.

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 de[uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 43. 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:
 - a) 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 cuarenta y cinco (45) 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.
 - b) **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. En esta categoría se incluyen los vuelos de las terrazas en ático.
 - c) Se entiende por **cierro** 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.
 - d) Se entienden por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
 - e) 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 cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
 - f) **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada con las condiciones de forma establecidas para los miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros, miradores y cuerpos volados cerrados con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas. Los cierros en planta baja sólo se permiten en la zona del Conjunto Histórico con las limitaciones que se establecen en la zona de Conservación Ambiental.
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 cubiertas cincuenta por cien (50%)
 - Balcones y balconadas no computan
4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) 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, excepto en el ámbito de la Ordenanza nº 1 Conservación ambiental, en el que no podrán superar el cincuenta por ciento (50%). La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos cerrados y miradores no excederá del treinta por ciento (30%) de la longitud de cada fachada.
 - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
 - c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de mas de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a tres (3) metros para salientes menores.
5. 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.

CAPITULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 44. 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 esta Ordenanza Municipal de la Edificación.
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.

Artículo 45. Calidad de las construcciones

Las construcciones y edificaciones atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad, aislamiento térmico y acústico, aislamiento de la humedad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 46. 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:
 - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 47. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 48. Condiciones de iluminación y ventilación

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:
 - a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
2. En locales de uso residencial las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un décimo (1/10) y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un veinteavo (1/20) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación. A estos efectos, cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específico, deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Estos conductos serán de uso exclusivo para los locales comerciales sin que puedan conectarse a los de las viviendas.
4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y 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 los usuarios.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 49. Tipos de patios**

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:
 - a) Patio de parcela. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:
 - i) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.
 - ii) Patios de luces con el objeto de ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.
 - b) Patio abierto. Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia se denominará patio inglés.
 - c) Patio de manzana. Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas vinculadas al mismo.
3. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de licencia.

Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados impedirá la referida cancelación.

Se permite la separación de estos patios mancomunados 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 (1) metro.

Artículo 50. Ancho de los patios y altura vinculada a los mismos

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción. Los aleros de cubierta en patios no podrán tener un saliente superior a treinta (30) centímetros.

3. Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos. Si la última planta está retranqueada en forma de ático un mínimo de tres (3) metros de los laterales del patio no se computará.
5. A los efectos de la regulación de las formas de los patios se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde la cara exterior de dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo. No se considerará luz recta aquella que suponga la ventilación e iluminación de una pieza habitable a través de un espacio cubierto, salvo que se realice por medio de un vano ubicado en el cerramiento paralelo a la zona abierta de la terraza.

Artículo 51. Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. Todo patio de luces deberá cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) La dimensión del patio será tal que permita cumplir las siguientes dimensiones mínimas en función del uso del local:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
PIEZAS HABITABLES (EXCEPTO COCINA)	1/3 H y 3,00 metros
COCINAS Y ESCALERAS	1/5 H y 3,00 metros

- b) La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mayor establecida en el punto anterior para las luces rectas.
- c) 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, atendándose a lo establecido en el artículo 49.
- d) A los efectos de lo recogido en este artículo se entiende como pieza no habitable aquella de superficie mayor a seis (6) metros cuadrados destinada a la estancia esporádica de personas o almacenamiento, tales como cuarto de plancha, oficina, trastero, etc.

2. Ante la necesidad de instalar ascensores en patios de parcela de edificaciones existentes, las luces rectas podrán reducirse a dos (2) metros siempre que en el patio resultante tras la instalación se pueda inscribir un diámetro igual o mayor a los dos (2) metros, con una superficie no inferior a los seis (6) metros cuadrados. En este supuesto se justificará por los Servicios Técnicos Municipales la imposibilidad de instalación en otras zonas comunes del edificio.

Artículo 52. Dimensiones de los patios de luces abiertos

Los patios de luces abiertos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La relación de forma deberá ser de F mayor o igual a uno con cinco (1,5) P, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma.
- b) La profundidad (P) en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.
- c) El frente mínimo (F) 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 53. Accesos a los patios

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 exonerarse el cumplimiento de dicha obligación, siempre que se garantice la obligada higiene.

CAPITULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 54. Definición y aplicación

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.
3. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de dicho cumplimiento.
4. En todo caso se aplicarán las condiciones que estén vigentes, de ámbito superior al municipal. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 55. Dotaciones obligatorias

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:
 - a) Abastecimiento de agua potable
 - b) Saneamiento
 - c) Dotación de energía eléctrica
 - d) Servicios higiénicos
 - e) Aparcamiento
 - f) Instalación de energía solar para A.C.S.
 - g) Servicios postales
2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso a que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.
3. Las dotaciones de servicio de telecomunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

SECCIÓN 1ª: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL**Artículo 56. Dotación de servicio de agua potable**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso
2. Deberá quedar garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través de la red de suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de la red Municipal deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.
3. 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 57. Dotación de servicio de saneamiento

1. En las obras de nueva planta, rehabilitación o reestructuración, las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose tanto el vertido directo a la vía pública como la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada, o pequeñas depuradoras.
3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
 - b) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

Artículo 58. Dotación de energía eléctrica

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias.
2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

3. 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 59. 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 las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) 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 las 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 dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 60. Servicios higiénicos

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable. En el caso de los locales comerciales se dispondrán 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.
2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos (2) unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Artículo 61. Dotación de aparcamiento

1. Para los edificios de nueva edificación, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos libres de la misma parcela, nunca en vía pública, con un mínimo de veinte (20) metros cuadrados por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.
2. Según el uso al que se destine el edificio, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- a) Uso residencial: en todo edificio de viviendas de nueva edificación se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y, en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento.

En edificios o locales destinados a residencia comunitaria la dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

- b) Uso industrial: existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie construida de taller.

- c) Uso terciario:

- Hospedaje: la dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
- Uso de comercio: se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
- Uso de oficinas: Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
- Uso de salas de reunión y locales con espectadores: una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

- d) Uso de equipamiento y servicios públicos: dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

En todo uso legalmente permitido que no figure expresamente relacionado en este artículo, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Para los edificios de nueva edificación, la reserva de aparcamiento será, al menos, de una (1) plaza para vehículos automóviles sea cual sea el uso previsto.

3. Para parcelas de uso característico residencial, la dotación mínima de aparcamiento no será aplicable en aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumpla además alguna de las condiciones siguientes:
 - Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
 - Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Tener una fachada inferior a diez (10) metros.
4. Para las parcelas de uso característico industrial, terciario y equipamiento y servicios públicos, el Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos en que la tipología del edificio no permita su localización, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
5. En todos los edificios con acceso exclusivo por calle o espacio peatonal, el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento, cuando el acceso de vehículos fuera incompatible con el normal funcionamiento del viario peatonal o espacio libre. Esta exención puede aplicarse también a aquellas calles que por su escasa anchura sea imposible la maniobra de acceso.
6. Cuando de la aplicación de las determinaciones anteriores resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar. Toda fracción superior a un medio (1/2) se computará como una plaza más de aparcamiento.

Artículo 62. Instalación de energía solar

1. Los edificios de nueva edificación y de rehabilitación de edificios existentes contarán con instalación de captación de energía solar de acuerdo con las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación, sección HE-4
2. La instalación deberá prever su integración en el diseño de la edificación, considerando el impacto visual que pueden producir, especialmente, en el ámbito del Conjunto Histórico de Andújar.

Artículo 63. Servicios Postales

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

SECCIÓN 2ª: OTRAS DOTACIONES**Artículo 64. Dotación de servicio de telecomunicación**

1. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán dotarse de las instalaciones de telecomunicación, intercomunicación y recepción de radio – televisión, en las condiciones exigidas por la legislación vigente.
2. En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las instalaciones de telefonía, radio y televisión se ajustarán a las normas correspondientes de obligado cumplimiento.

Artículo 65. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sea de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

Artículo 66. Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los siete con setenta y cinco (7,75) metros, desde la rasante de la calle, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

En el supuesto de que el ascensor sea obligatorio, este deberá prolongarse hasta las plantas bajo rasante siempre que en éstas se ubiquen plazas de garaje, trasteros u otras dependencias vinculadas registralmente a las viviendas.

2. En edificios de concurrencia pública de más de una planta será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

3. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso y deberá accederse a los mismos desde todas las plantas del edificio obligados por esta Ordenanza.
4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera del edificio.
5. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias. Cumplirán asimismo las condiciones señaladas en el Decreto de la Junta de Andalucía 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Artículo 67. Instalaciones de climatización

1. En todos los Proyectos de Edificios de nueva construcción que incluyan instalaciones propias de acondicionamiento de aire, ya sean centralizadas o bien individuales, se incluirá un estudio sobre la ubicación de los aparatos y sobre la afeción sonora que puedan provocar en los receptores afectados usuarios y no usuarios de estas instalaciones. En los casos de instalaciones generales centralizadas se proyectará la ubicación de estas instalaciones en recintos o espacios calculados acústicamente (castilletes de azoteas, salas de máquinas, etc.). En los casos de instalaciones independientes o individuales no se proyectará en los patios de luces interiores a los que den dormitorios o en las fachadas exteriores de los edificios si no se adecuan a la presente normativa.
2. Los Proyectos de Edificios de nueva construcción que no incluyan instalaciones propias de acondicionamiento de aire deberán, no obstante, prever la ubicación de las máquinas de modo que se adecuen a la presente normativa.
3. 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 de la cubierta del edificio o a patio de luces interior de parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.

4. Los aparatos de acondicionamiento de aire que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble. Así mismo, los aparatos de acondicionamiento de aire instalados en los balcones o terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, admitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

CAPITULO 9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 68. Definición y aplicación

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.
2. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 69. 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 condiciones de los usos del Título II, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 70. Señalización de edificios y locales

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 deben 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 peldañado 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 71. 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.

Artículo 72. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes 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:

- a) Los portales hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
- b) La distribución de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) Ante la necesidad de instalar ascensores en las zonas comunes del edificio, las dimensiones recogidas en este artículo podrán reducirse hasta los parámetros establecidos por el Código Técnico de la Edificación. En este supuesto, el proyecto justificará dicha reducción, y que las condiciones de seguridad y evacuación quedan garantizadas.

Artículo 73. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
2. El rellano intermedio en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. En el resto de los supuestos, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. En edificaciones residenciales no se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, mediante lucernario o cualquier otro sistema de iluminación natural que garantice los niveles de iluminación exigibles y siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En el caso de iluminación mediante lucernario la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos, y el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a ciento diez (110) centímetros.
5. Ante la necesidad de instalar ascensores en el hueco de escalera de edificaciones existentes, no será de aplicación lo establecido en este artículo. En este supuesto, el proyecto justificará esta excepcionalidad, el cumplimiento del CTE y que las condiciones de seguridad y evacuación quedan garantizadas.

Artículo 74. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 75. Supresión de barreras arquitectónicas

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo y el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 72/92, de 5 de mayo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**Artículo 76. 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 la legislación vigente en esta materia.
2. 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.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 77. Protección contra el rayo

Se podrá exigir la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

Artículo 78. Prevención de las caídas

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros
3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 79. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 80. Aplicación

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva edificación, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos 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 señalan en este capítulo.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentran, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la Calificación Ambiental establecida en sus artículos 41 y siguientes, y cuantas estén vigentes de ámbito municipal, estatal, o autonómico.

Artículo 81. Compatibilidad de actividades

Para que una actividad pueda ser compatible con usos no industriales no deberá estar incluida en las siguientes situaciones:

- a) Actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada y a Autorización ambiental Unificada del Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- b) 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.

Artículo 82. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de setiembre, 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 83. Limitaciones por contaminación lumínica, atmosférica y olores

1. No se permite con carácter general:
 - 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.
2. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya. En relación con las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.
3. 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 y las demás de general aplicación.

Artículo 84. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves con el objetivo de poder tomar muestras.
2. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la legislación vigente, como la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), la Ley GICA y Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero de 2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

CAPITULO 11. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 85. Definición y aplicación

1. 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 urbana.
2. 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 que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 86. 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 individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a 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 lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
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, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis 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:

- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- b) 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.

Artículo 87. Fachadas

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. 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.
4. 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.
5. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, 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 cornisas, 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.

Artículo 88. Modificación de fachadas

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

Artículo 89. 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 90. 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.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

Artículo 91. Cornisas y aleros

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

Artículo 92. Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, para 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 y salvo 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 93. Portadas, escaparates y elementos decorativos

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros 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 94. 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 92.

Artículo 95. Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente la faja 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.
- c) 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.
- d) En edificios exclusivamente con usos industriales y terciarios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca. 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.

Artículo 96. Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada, tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros desde la alineación del edificio y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) En edificios exclusivos con usos industriales y terciarios podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Artículo 97. Rótulos luminosos

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.

Artículo 98. Cerramiento de solares y terrenos

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos con cincuenta (2,50) 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 salvo en aquellos casos en que, y a juicio de los servicios técnicos municipales, la anchura del acerado posibilite la ocupación con estos cerramientos de, como máximo, treinta (30) centímetros sobre el acerado. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses, a partir de la recepción de las obras.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, en las mismas condiciones del punto anterior. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 99. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
 - c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no 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 trescientos sesenta (360) centímetros de altura máxima, medidos desde la rasante de la calle.
 3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

Artículo 100. Cerramientos provisionales en locales comerciales

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.

Si pasado un (1) 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 quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 101. 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. 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.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos 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 primera ocupación o licencia de apertura de actividad.

Artículo 102. Publicidad en carreteras

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.
2. Sólo se autorizarán los siguientes carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 103. Definición

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

Artículo 104. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación. 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 de primera ocupación 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 del Título I de la presente Ordenanza y cuantas se deriven de la aplicación de la normativa particular de zona del PGOU. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 105. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A) Vivienda: se distinguen tres categorías:
 - a) **Vivienda unifamiliar:** es el edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.
 - b) **Vivienda plurifamiliar:** 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.
 - c) **Vivienda en régimen protegido:** Es la vivienda en tipología unifamiliar o plurifamiliar que goza de algún tipo de protección pública de acuerdo con la legislación vigente, y está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
 - B) 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 106. Vivienda y apartamento

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.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 107. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el artículo 28 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 vestíbulo, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de treinta (30) metros cuadrados y no superará los sesenta (60) metros cuadrados, computada según se indica en el apartado anterior.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Estancia. Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - b) Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
 - c) 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.
 - d) Cocina. Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados, de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero. En el caso de apartamentos la superficie de la cocina no será menor de cinco (5) metros cuadrados.
 - e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de doscientos cuarenta (240) centímetros.
 - f) Dormitorio doble: Tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de doscientos cuarenta (240) centímetros.
 - g) Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de doscientos (200) centímetros.
 - h) Cuarto de aseo: En el caso de que la vivienda cuente con un solo 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 ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá la superficie y elementos mencionados anteriormente, así como acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

- i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.
- j) Tendedero: Estará dotado 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 público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

En todo caso, todo edificio de vivienda contará con un tendedero común, al menos que la totalidad de las viviendas tengan la posibilidad de tendido de ropa en patio de parcela o azotea.

- k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 108. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta bajo rasante.
2. Todas las viviendas 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 estas Ordenanzas Municipales. Además deberá cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - a) Dos de las piezas habitables tengan huecos que den a espacios públicos.
 - b) 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 medidos 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 de 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.

Artículo 109. Altura de techos de viviendas

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a ciento noventa (190)

centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.

Artículo 110. 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 cien (100) 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, en el que no podrán ubicarse armarios de instalaciones ni el peldañado de la escalera. Contará con una altura libre mínima de ciento noventa (190) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas con las condiciones establecidas por la normativa de accesibilidad, 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) escalares 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 y cinco (185) 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 pero pudiendo utilizar ascensor con las características establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Artículo 111. 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.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 112. Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria

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.

CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 113. Definición, categorías y situaciones

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. Se distingue:
 - a) Producción industrial, incluyendo las actividades incluidas en la Sección D - Industria Manufacturera de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 1.993 (en adelante C.N.A.E.-93) y la producción de películas correspondiente a la subclase 92.111, así como las que cumplieren funciones similares.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponde a las actividades incluidas en las divisiones 50, 51, 60 y 63, y en las clases 71.1, 71.2, 71.31, 71.32 y 71.34 de la C.N.A.E.-93, así como las que cumplieren funciones análogas.
 - c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que puede llevar aparejada su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluyen las actividades del grupo 52.7 y de las clases 72.5 y 93.01 de la CNAE-93 y las que cumplieren funciones análogas.
 - d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos al público o a través de intermediarios. Corresponde a las actividades incluidas en la clase 92.31, así como las que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en la Sección D de la C.N.A.E.-93 y las que cumplieran funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él de forma que no molesten al vecindario. A título indicativo cabe citar las siguientes actividades:

- a) Elaboración de helados, productos de panadería, pastelería y freiduría
- b) Confección de prendas textiles, elaboración y reparación de calzado, servicios de lavado, planchado limpieza y teñido de ropa

- c) Fabricación de muebles de madera y similar, de escobas, cepillos, brochas y pinceles, tapicería y juguetería
- d) Imprentas y asimilables, estudios y laboratorios fotográficos
- e) Talleres de cerámica, vidrios y derivados
- f) Talleres de ferretería, fontanería, armería, electricidad, joyería, etc
- g) Reparación de electrodomésticos y otros productos de consumo doméstico, de bicicletas, motocicletas y automóviles
- h) Conservación, guarda y distribución de productos, o venta exclusivamente a mayoristas

CATEGORÍA II: Comprende las actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales.

CATEGORÍA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas especiales de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

3. De acuerdo con el Real Decreto 789/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, se consideran las siguientes situaciones:
 - A: El establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.
 - B: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio que está adosado a otro u otros edificios, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.
 - C: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio, o varios, en su caso, que está a una distancia mayor de tres (3) metros del edificio más próximo de otros establecimientos.
 - D: El establecimiento industrial ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
 - E: El establecimiento ocupa menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
4. Para que una actividad industrial sea compatible con otros usos no industriales deben cumplir las condiciones que se señalan en el presente Capítulo y en el Capítulo 10 del Título I en lo que se refiere a condiciones ambientales.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL**Artículo 114. 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.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 115. Protección contra incendios

1. Se cumplirá el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales aprobado por Real Decreto 786/2001, de 6 de julio.
2. De acuerdo con el apéndice 2 del citado Reglamento, en base al nivel de riesgo intrínseco de los establecimientos industriales, no se permite su ubicación en las siguientes situaciones:
 - a) Situación A
 - De riesgo intrínseco alto
 - De riesgo intrínseco medio en plantas sótano o semisótano
 - De cualquier riesgo, cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.
 - De riesgo intrínseco medio o bajo en plantas baja y piso cuando la altura de evacuación sea superior a quince (15) metros.
 - De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.
 - b) Situación B:
 - De riesgo intrínseco alto cuando la altura de evacuación del edificio en sentido descendente sea superior a quince (15) metros.
 - De riesgo intrínseco alto o medio cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.
 - De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.
 - De riesgo intrínseco alto nivel 8

Se entenderá como perímetro accesible del edificio al constituido por fachadas que pueden ser usadas por los servicios de socorro en su intervención.

Artículo 116. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m², existirá 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.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS

Artículo 117. Definición y condiciones de los talleres domésticos

1. Se corresponden con las actividades de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizables. Las actividades se desarrollan por el titular en su propia vivienda.
2. Cumplirán las condiciones establecidas para los locales del uso residencial al que están anexos. Asimismo cumplirán las condiciones de compatibilidad que se señalan en el Capítulo 10 del Título I de la presente Ordenanza.

CAPITULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 118. Definición y clases

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.
2. Sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso, se distinguen las siguientes clases:
 - a) **Hospedaje:** cuando se presta el servicio de alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario.
 - b) **Comercio:** cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Comprende las actividades de la División 52 y los Servicios de la División 93 y la Clase 74.81, con las excepciones de las actividades del Grupo 52.7 y la Clase 93.01 encuadradas en el uso industrial, así como las actividades que cumplieren funciones similares. A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
 - I) **Local comercial:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - II) **Centro comercial:** al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.
 - III) **Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - c) **Oficinas:** corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso 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. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en la Sección J, en las Clases 71.33, 71.40, 72.10, 72.20, 72.30, 72.40, 74.11, 74.12, 74.13, 74.14, 74.15, 74.20, 74.40, 74.50, 74.60, 74.83, 74.84, 85.12, 85.13, 85.14, 85.20, 85.32, 92.11, 92.12 y 92.20, y en la División 91, de la C.N.A.E.-93; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

- d) **Salas de reunión** comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades de la C.N.A.E.-93 Grupos 55.3, 55.4 y 55.5, y en las Clases 92.33 y 92.34 y cuantas otras cumplieran funciones análogas, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global dotacional, como uso pormenorizado cultural.

En relación con el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 78/2002, de 26 de febrero, se consideran incluidas en esta clase las actividades recreativas siguientes: Juegos de suerte, envite y azar, Juegos recreativos, Atracciones recreativas, Hostelería y Esparcimiento.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen dos categorías:

- I) **Salas de Reunión con espectáculos** que engloba las actividades 92.33 y 92.34 de la C.N.A.E.-93 que se corresponden con las consideradas en el Nomenclátor citado como atracciones recreativas y establecimientos de esparcimiento. Se incluye en esta categoría a los Pubs y bares con música.
- II) **Salas de Reunión sin espectáculos.** Comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías encuadrados en los Grupos 55.3, 55.4 y 55.5 de la C.N.A.E.-93, equivalentes a los establecimientos de hostelería del citado Nomenclátor. Se incluyen en esta categoría los locales que, de forma exclusiva o como complemento a la actividad de restauración principal, vendan comida preparada que pueda ser consumida en el exterior.

3. En función de las posibles ubicaciones en relación con el entorno se consideran dos (2) situaciones:
- Situación A: En Planta baja, planta de piso o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no productivos y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

- Situación B: En edificios exclusivos, entre medianerías o aislados, o en planta baja, planta de piso o semisótano de edificio con usos productivos.

Artículo 119. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. Se considerarán compatibles con el uso residencial aquellos usos terciarios que cumplan las condiciones que se señalan en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de las actividades no incluidas en el uso terciario.
2. Los usos de Comercio y Salas de Reunión que se implanten en edificios con usos residenciales deberán disponer de acceso, escalera y ascensor independiente desde el exterior del edificio, y ello con independencia de que los locales que no sean considerados como de riesgo especial puedan utilizar como salidas de emergencia los elementos de evacuación del edificio residencial, siempre que cuenten con vestíbulo previo, de acuerdo a lo que se establezca en la legislación sectorial.

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.

3. Para que una Sala de Reunión pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:
 - a) La instalación de maquinaria de climatización o cualquier otra será tal que no se originen vibraciones que se transmitan al resto de la edificación, produzcan aumento de temperatura o emisión de ruidos ni olores a viviendas colindantes.
 - b) El proyecto técnico de adecuación del local recogerá un anexo donde se describa exhaustivamente las instalaciones capaces de provocar cualquier molestia. Este proyecto tendrá la consideración de proyecto de ejecución, no considerándose suficiente el diseño de la instalación, en el caso de que ésta vaya a ser realizada. Si entre las instalaciones recogidas en el proyecto no figura la de climatización, deberá asimismo diseñarse por el técnico redactor en cuanto a discurso de los conductos, ubicación de la maquinaria y expulsión de aire caliente a la vía pública, de forma que se garantice la viabilidad de instalación posterior, que deberá ajustarse al diseño del proyecto.
 - c) Entre la documentación justificativa recogida en el proyecto, en el caso de actividades con música, se incluirá estudio sonométrico que sirva de base al cálculo de los aislamientos acústicos necesarios.

4. A los efectos de la compatibilidad de las Salas de Reunión en el suelo urbano, y con independencia de lo regulado en las Ordenanzas del PGOU en cuanto a usos característicos o compatibles, se distinguen tres (3) zonas para las que se señalan las categorías y situaciones admitidas:
 - a) ZONA A: Es la comprendida por las calles Hermanos Carvajal, La Plaza, San Antonio, Gabriel Zamora y Larga en su tramo comprendido entre c/ Antonio y entrada Mercado de Abastos. Solo se admitirán las Salas de Reunión sin espectáculos en ambas situaciones.
 - b) ZONA B: Resto de suelo con usos característicos residencial. Las Salas de Reunión con espectáculos solo se admiten si no superan los quinientos (500) metros cuadrados construidos y en situación B.
 - c) ZONA C: Suelo con uso característico productivo. Se admitirán las Salas de Reunión en cualquier categoría y situación. Se exceptúan aquellos inmuebles que, aún estando calificados con uso característico productivo, se implanten en zonas con predominio residencial, o que colinden con viviendas.

SECCIÓN 1ª: USO DE HOSPEDAJE

Artículo 120. Condiciones particulares

1. Los establecimientos hoteleros tipo hotel, hostales, pensiones y hoteles turísticos cumplirán lo determinado el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, en función de su categoría.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en esta Ordenanza Municipal para cada uso pormenorizado.

SECCIÓN 2ª: USO DE COMERCIO

Artículo 121. Dimensiones

1. A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 122. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 118, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de las categorías II y III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
3. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
4. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en la legislación sectorial al respecto.

Artículo 123. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo en planta baja y piso será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo, a excepción de los locales de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados que podrán rebajar esta altura hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 124. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados 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 125. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCIÓN 3ª: USO DE OFICINAS**Artículo 126. Dimensiones**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 127. Circulación interior

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.
2. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas por la legislación sectorial vigente.

Artículo 128. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 129. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

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

SECCIÓN 4ª: USO DE LAS SALAS DE REUNIÓN**Artículo 130. Condiciones particulares**

1. Las Salas de Reunión con espectáculos cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial vigente.
2. Las Salas de Reunión sin espectáculos cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio.

CAPITULO 5. USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Artículo 131. 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 a 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. Se distinguen los siguientes usos:
 - a) **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.
 - b) **Deportivo:** Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.
 - c) **Sanitario:** Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Hospitales y Centros de Salud), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.
 - d) **Social-asistencial:** comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - e) **Cultural:** comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).
 - f) **Religioso:** comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).
 - g) **Público-administrativo:** comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).
 - h) **Servicios urbanos:** corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.
 - i) **Servicios infraestructurales:** comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Artículo 132. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.
3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en la presente Ordenanza Municipal y en las Normas Urbanísticas 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.
4. Los tanatorios y surtidores de combustible incluidos en el uso pormenorizado de servicios urbanos, además de las condiciones recogidas en cada una de las Ordenanzas para usos compatibles, deberán cumplir las siguientes condiciones de compatibilidad respecto al uso residencial:
 - a) No cabrá su implantación en manzanas que estén calificadas como residencial, o que éste sea su uso dominante en la actualidad.
 - b) No cabrá su implantación en un radio de cincuenta (50) metros de suelo calificado como residencial, o que éste sea su uso dominante en la actualidad.

Artículo 133. Alcance de la calificación dotacional

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso de equipamiento y servicios, o espacio libre público, que coadyuve a los fines dotacionales previstos. El uso residencial solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.
2. Cualquiera de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios, o espacio libre público, siempre que medie informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.
3. En ningún caso podrá disponerse los usos de cementerio, tanatorio, ni surtidores de combustible para vehículos, en parcelas de uso de equipamiento y servicios, salvo aquellas expresamente destinadas para ellas.
4. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, recogido como acción programada en el Programa de Actuación, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 3 anterior.

CAPITULO 6. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 134. 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:
 - a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
 - b) Garajes - aparcamientos: espacios destinados al estacionamiento de vehículos
 - c) Red ferroviaria: espacio destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

Artículo 135. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento de desarrollo.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SECCIÓN 1ª: RED VIARIA

Artículo 136. Clasificación de la red viaria

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:
 - a) Red Principal: son las vías de alta capacidad, para tráfico exclusivamente motorizado, que distribuyen el tráfico general de la ciudad y de las distintas zonas de la ciudad.
 - b) Red Secundaria: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
2. En el suelo urbano consolidado, los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en esta Ordenanza Municipal de la Edificación y con las características de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. En la regulación del Suelo No Urbanizable se establece el régimen y medidas de protección de los caminos y carreteras secundarias.
4. Las zonas de dominio público de la A-4 quedarán fuera del ámbito de los planes de desarrollo que se realicen con esta vía, considerándose estos suelos de dominio público como suelos no urbanizables a todos los efectos.

Artículo 137. Condiciones de desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de la autovía y de la Red Principal , el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el PGOU. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación del PGOU, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

Artículo 138. Condiciones específicas de las vías públicas

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

3. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo que las dimensiones u otras circunstancias técnicas lo desaconsejen. Además, siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías de la Red Principal y en viario local de la zona o sector.

SECCIÓN 2ª: GARAJE - APARCAMIENTOS

Artículo 139. Definición y clases de garajes-aparcamientos

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de esta Ordenanza y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b) Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.
 - c) Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.
3. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos 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.

Artículo 140. Utilización de los garajes-aparcamientos

1. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
2. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
3. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento, salvo con proyecto técnico unitario que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación.

Artículo 141. 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 libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
DE DOS RUEDAS	2,5	1,5
AUTOMÓVILES	5,0	2,3
INDUSTRIALES LIGEROS	5,7	2,5
INDUSTRIALES GRANDES	9,0	3,0

2. En aparcamientos públicos y mixtos se reservará una plaza para personas con movilidad reducida equivalente al dos por ciento (2%) del número total de plazas de aparcamiento público de que conste, que cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Estarán situados tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
 - b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
 - c) Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
 - d) Las dimensiones serán de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. Para el cómputo de la dotación exigible por el artículo 61 no se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. A éstos efectos, los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de garaje tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación, considerando un ancho de plaza de doscientos veinte (220) centímetros.
 - a) Para aparcamiento en ángulo a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.
 - b) Para aparcamiento en batería a noventa (90) grados sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - c) Para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.Estas dimensiones podrán reducirse en los frentes de pasillo a los que no den plazas de aparcamiento.
5. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el artículo 61 de la presente Ordenanza.

Artículo 142. Accesos a los garajes-aparcamientos

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro metros con cinco (4,5) metros de fondo, como mínimo, con pendiente máxima del cinco por ciento (5%) 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 la zona de Conservación Ambiental el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,70) metros de ancho por cuatro (4) metros de largo. En viviendas unifamiliares el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,70) metros de ancho por tres con cincuenta (3,50) metros de largo, con una pendiente máxima del seis por ciento (6%), estableciéndose a estos efectos una distancia mínima de siete con cincuenta (7,50) metros entre la alineación exterior y el plano en el que se ubica el canto del forjado del techo de semisótano en la zona de acceso de vehículos.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de estas situaciones:
 - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
 - c) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.
3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio por estar las plazas vinculadas registralmente a las viviendas. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiéndose establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de ochenta (80) centímetros para locales de uso privado, y ciento veinte (120) centímetros para locales de uso público.
4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros lineales libres en todo su desarrollo, o dos (2) accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas de tres (3) metros.
- En este caso, uno de los accesos podrá sustituirse por un aparato montacoches, con las condiciones recogidas en el siguiente apartado.
5. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada treinta (30) plazas o fracción superior a quince (15), no siendo necesario disponer del espacio de espera que se determina en el apartado anterior 1 de este artículo.

Artículo 143. Rampas

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciocho por ciento (18%), 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 sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también por 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.

Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, y en los garajes públicos o mixtos la anchura de la rampa será igual o superior a seis (6) metros libres en todo su desarrollo, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas de tres (3) metros. En este caso, una de las rampas podrá sustituirse por un aparato montacoches, en las condiciones recogidas en el artículo 142.5

3. La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

Artículo 144. Altura libre mínima

1. Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.
2. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Artículo 145. 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 la legislación sectorial.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente selladas.
3. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
4. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
5. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión.
6. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

SECCIÓN 3ª: RED FERROVIARIA**Artículo 146. Definición**

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.
2. La red ferroviaria comprende:
 - a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
 - c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 147. Condiciones de diseño

1. Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos al Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 3387/04, de 30 diciembre).
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 específica sobre la materia y por las que establezca el PGOU y los instrumentos de desarrollo.

Artículo 148. Condiciones de edificación

1. En la zona de vías 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 oficinas, directamente vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario. Su edificabilidad máxima será de cero con setenta (0,70) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo.
3. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios y servicios complementarios. Su edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo, 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 estas Ordenanzas Municipales.

CAPITULO 7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 149. 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. Se distinguen las siguientes clases:
 - a) Áreas públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
 - b) Parques y jardines: corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
3. Las condiciones de uso de los espacios libres públicos se regulan en las Normas Urbanísticas del PGOU como Ordenanza particular del suelo urbano. Dichas condiciones serán de aplicación asimismo a los terrenos que el planeamiento destine a tales fines.