

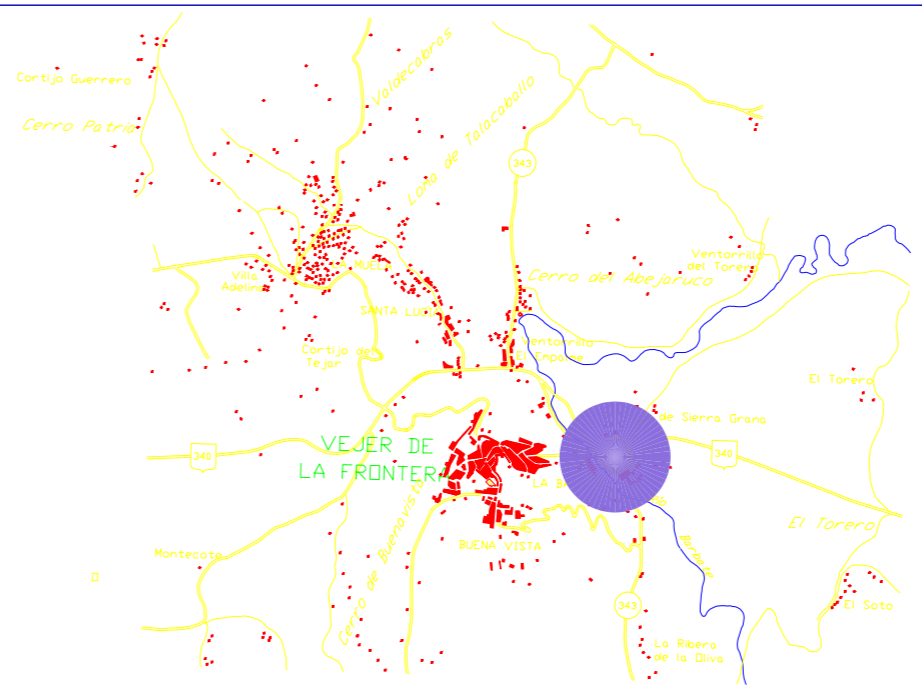
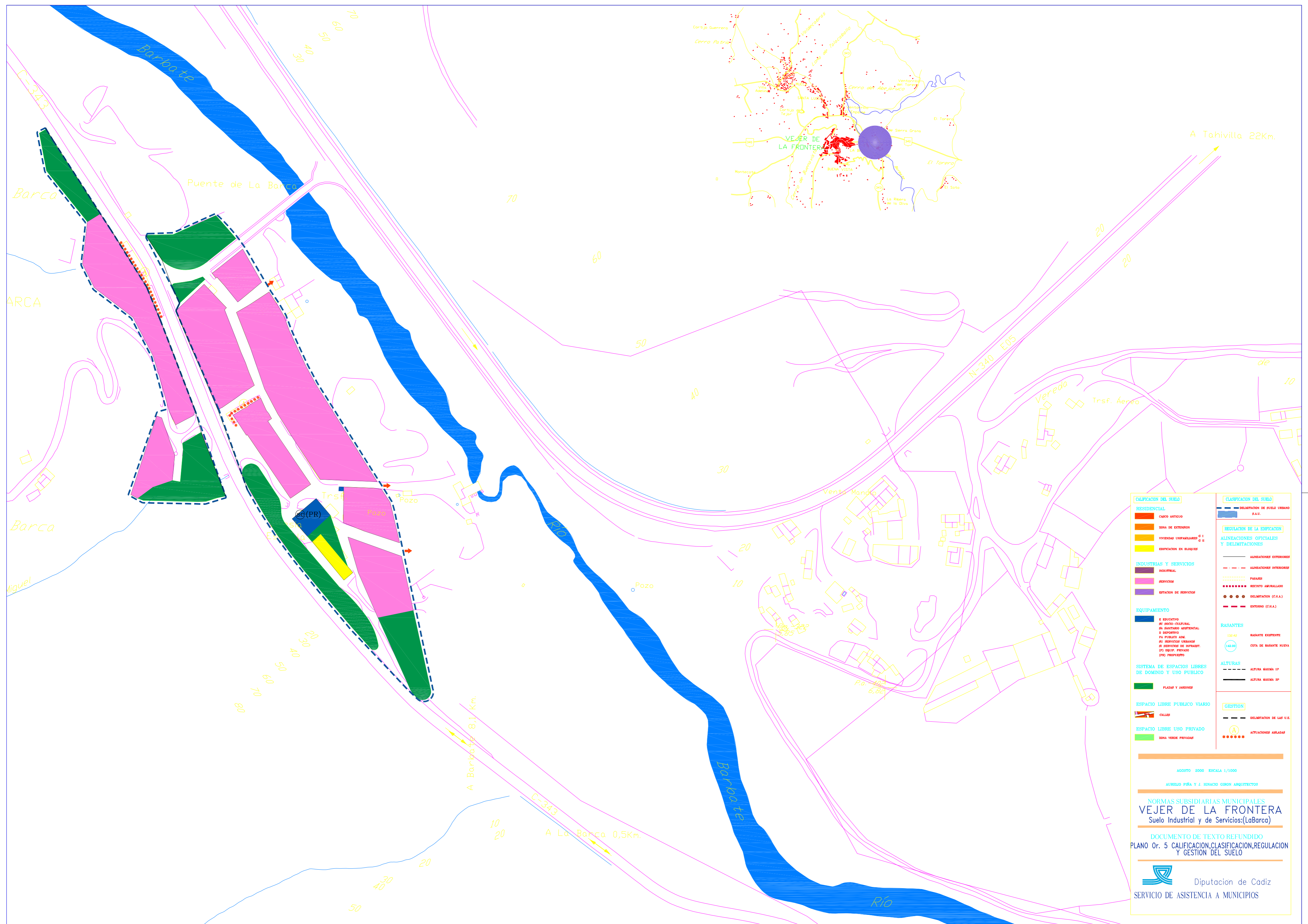
CLASIFICACION DEL SUELO RESIDENCIAL	CLASIFICACION DEL SUELO DELIMITACION DE SUELO URBANO (S.U.)
<ul style="list-style-type: none"> CASCO ANTIGUO ZONA DE EXTENSION VIC. UNIFAMILIARES (CANTARRANAS) EDIFICACION EN BLOQUES 	<ul style="list-style-type: none"> REGULACION DE LA EDIFICACION ALINEACIONES OFICIALES Y DELIMITACIONES ALINEACIONES EXTERIORES ALINEACIONES INTERIORES PASELINES RECTOJO ANILLADO DELIMITACION (C.R.A.) ENTORNO (C.R.A.)
INDUSTRIAS Y SERVICIOS	RASANTES
<ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIAL SERVICIOS ESTACION DE SERVICIOS 	<ul style="list-style-type: none"> 1:100 1:100 COTA DE RASANTE NUEVA
EQUIPAMIENTO	ALTURAS
<ul style="list-style-type: none"> E EDUCATIVO IC SOCIO-CULTURAL IA SANITARIO ASISTENCIAL IS SERVICIO PA PUEBLO ADM PS SERVICIOS URBANOS PI SERVICIOS DE INFRAEST. PE EQUIP. PRIVADO PEP PUEBLO 	<ul style="list-style-type: none"> ALTIMETRIA ALTIMETRIA ALTIMETRIA
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	GESTION
<ul style="list-style-type: none"> PLAZAS Y JARDINES 	<ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE LAS U.E. ACTUACIONES AJUSTADAS
ESPACIO LIBRE PUBLICO VIARIO	
<ul style="list-style-type: none"> CALLES 	
ESPACIO LIBRE USO PRIVADO	
<ul style="list-style-type: none"> ZONA VERDE PRIVADAS 	

AGOSTO 2000 ESCALA 1/1000
 ALFREDO PIÑA Y J. IGNACIO GIRON ARQUITECTOS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
VEJER DE LA FRONTERA
 Nucleo rural:(Cantarranas)

DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO
 PLANO Or. 9 CALIFICACION,CLASIFICACION,REGULACION Y GESTION DEL SUELO

Diputación de Cádiz
 SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS



CLASIFICACION DEL SUELO	CLASIFICACION DEL SUELO
RESIDENCIAL	DELIMITACION DE SUELO URBANO
■ CARO ANTIGUO	■ S.U.
■ ZONA DE EXTENSION	REGULACION DE LA ESPECIFICACION
■ VIVIENDAS UNIFAMILIARES O I	ALINEACIONES OFICIALES Y DELIMITACIONES
■ VIVIENDAS EN BLOQUES	— ALINEACIONES EXTERIORES
INDUSTRIAS Y SERVICIOS	— ALINEACIONES INTERIORES
■ INDUSTRIAL	— PASADIZOS
■ SERVICIOS	●●●●● RECINTO AMURALLADO
■ ESTACION DE SERVICIOS	●●●●● DELIMITACION (C.H.A.)
EQUIPAMIENTO	— ENTORNO (C.H.A.)
■ E EDUCATIVO	RASANTES
■ E RECREATIVO	— RASANTE EXISTENTE
■ E CULTURAL	○ RASANTE NUEVA
■ E SANITARIO	○ COTA DE RASANTE NUEVA
■ E DEPORTIVO	ALTURAS
■ E PARA TIEMPO LIBRE	— ALTURA MAXIMA 1P
■ E PARA SERVICIOS URBANOS	— ALTURA MAXIMA 2P
■ E PARA SERVICIOS DE ENTORNO	GESTION
■ E PARA SERVICIOS DE ENTORNO	— DELIMITACION DE LAS U.E.
■ E PARA SERVICIOS DE ENTORNO	○ ATUACIONES AMPLIADAS
■ E PARA SERVICIOS DE ENTORNO	●●●●●
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	
■ PLAZAS Y JARDINES	
ESPACIO LIBRE PUBLICO VIARIO	
■ CALLES	
ESPACIO LIBRE USO PRIVADO	
■ ZONA VERDE PRIVADA	

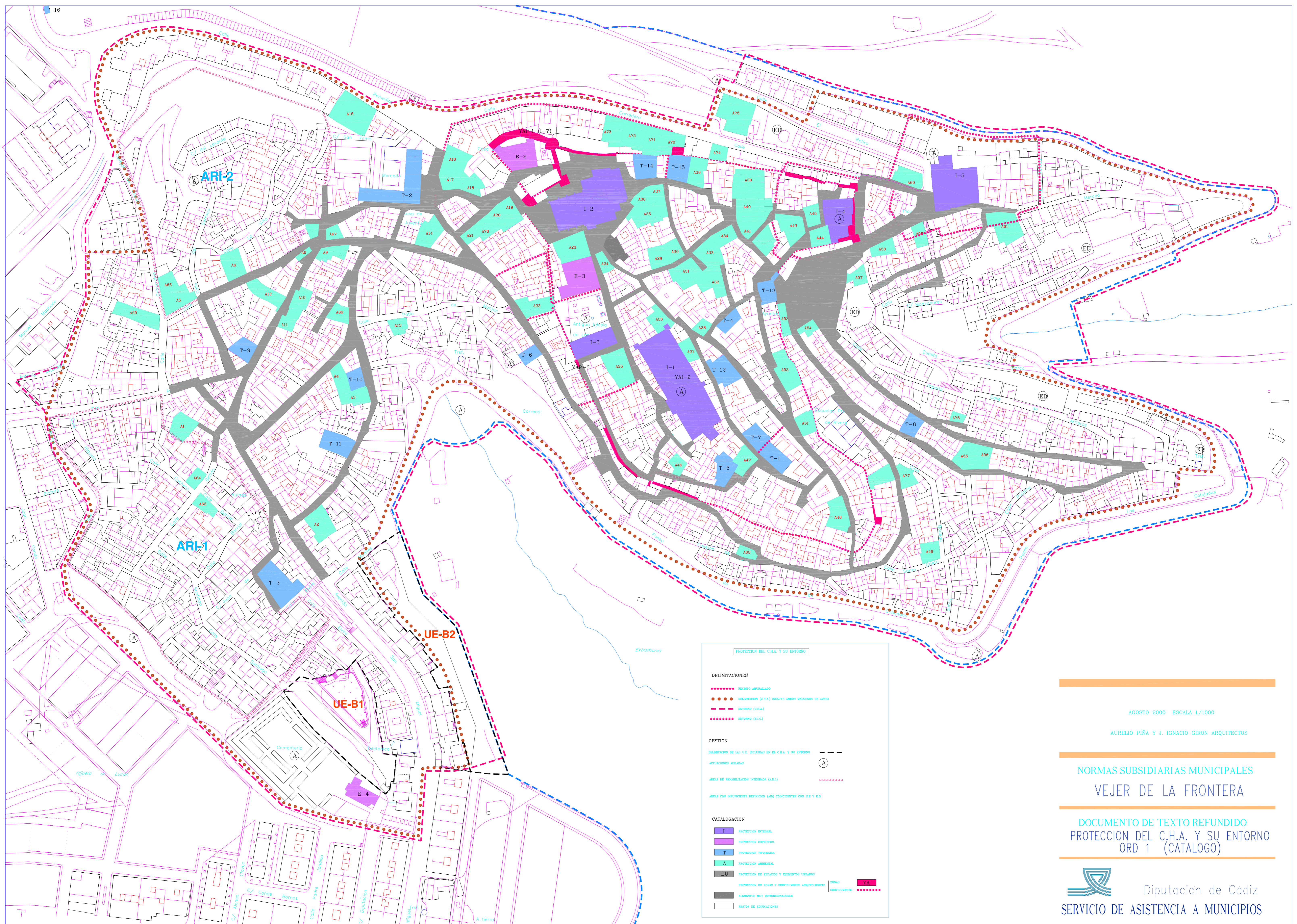
AGOSTO 2000 ESCALA 1/1000

AURISIO PIRA Y J. IGNACIO GIRON ARQUITECTOS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
VEJER DE LA FRONTERA
 Suelo Industrial y de Servicios:(LaBarca)

DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO
 PLANO Or. 5 CALIFICACION,CLASIFICACION,REGULACION Y GESTION DEL SUELO

Diputacion de Cadiz
 SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS



PROTECCION DEL C.H.A. Y SU ENTORNO

DELIMITACIONES

- RECINTO AMBULLADO
- DELIMITACION (C.H.A.) INCLUYE AMBOS MARGENES DE ACERA
- ENTORNO (C.H.A.)
- ENTORNO (B.I.C.)

GESTION

DELIMITACION DE LAS U.E. INCLUIDAS EN EL C.H.A. Y SU ENTORNO

ACTUACIONES AJUSTADAS

AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA (A.R.I.)

AREAS CON INSUFICIENTE DEFINICION (AID) COINCIDENTES CON U.E. Y E.D.

CATALOGACION

- I PROTECCION INTERIOR
- E PROTECCION ESPECIFICA
- T PROTECCION TIPOLOGICA
- A PROTECCION AMBIENTAL
- EU PROTECCION DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS
- PROTECCION DE ZONAS Y HEREDERAS ARQUEOLOGICAS
- ELEMENTOS MUY DISTURBADORES
- RENTOS DE REPLICACIONES

EDIFICIOS RECONSTRUIDOS

AGOSTO 2000 ESCALA 1/1000

AURELIO PIRA Y J. IGNACIO GIRON ARQUITECTOS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
VEJER DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO
PROTECCION DEL C.H.A. Y SU ENTORNO
ORD 1 (CATALOGO)



<p>CLASIFICACION DEL SUELO</p> <p>RESIDENCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> CANJO ANTIGUO ZONA DE EXTENSION VIVIENDAS UNIFAMILIARES EDIFICACION EN BLOQUES <p>INDUSTRIAS Y SERVICIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIAL RESEVICIO ESPACION DE RESEVICIO <p>EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> E EDUCATIVO SC SOCIO-CULTURAL SA SANITARIO ASISTENCIAL SE SERVICIOS PA PUBLICO ADM SE SERVICIOS URBANOS SE SERVICIOS DE INFRAESTR EP EQUIP. PRIVADO EPD PROYECTADO <p>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO</p> <ul style="list-style-type: none"> PLAZAS Y JARDINES <p>ESPACIO LIBRE PUBLICO VIARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> CALLES <p>ESPACIO LIBRE USO PRIVADO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA VERDE PRIVADA 	<p>CLASIFICACION DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE BUELO URBANO S.A.U. <p>REGULACION DE LA EDIFICACION</p> <p>ALINEACIONES OFICIALES Y DELIMITACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ALINEACIONES EXTERIORES ALINEACIONES INTERIORES PASEOS RECINTO AMURALLADO DELIMITACION (C.H.A.) ENTORNO (C.H.A.) <p>RASANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> 132.42 142.00 RASANTE EXISTENTE COTA DE RASANTE NUEVA <p>ALTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ALTURA MAXIMA 1P ALTURA MAXIMA 2P <p>GESTION</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE LAZ U.E. ACTUACIONES AISLADAS
--	---

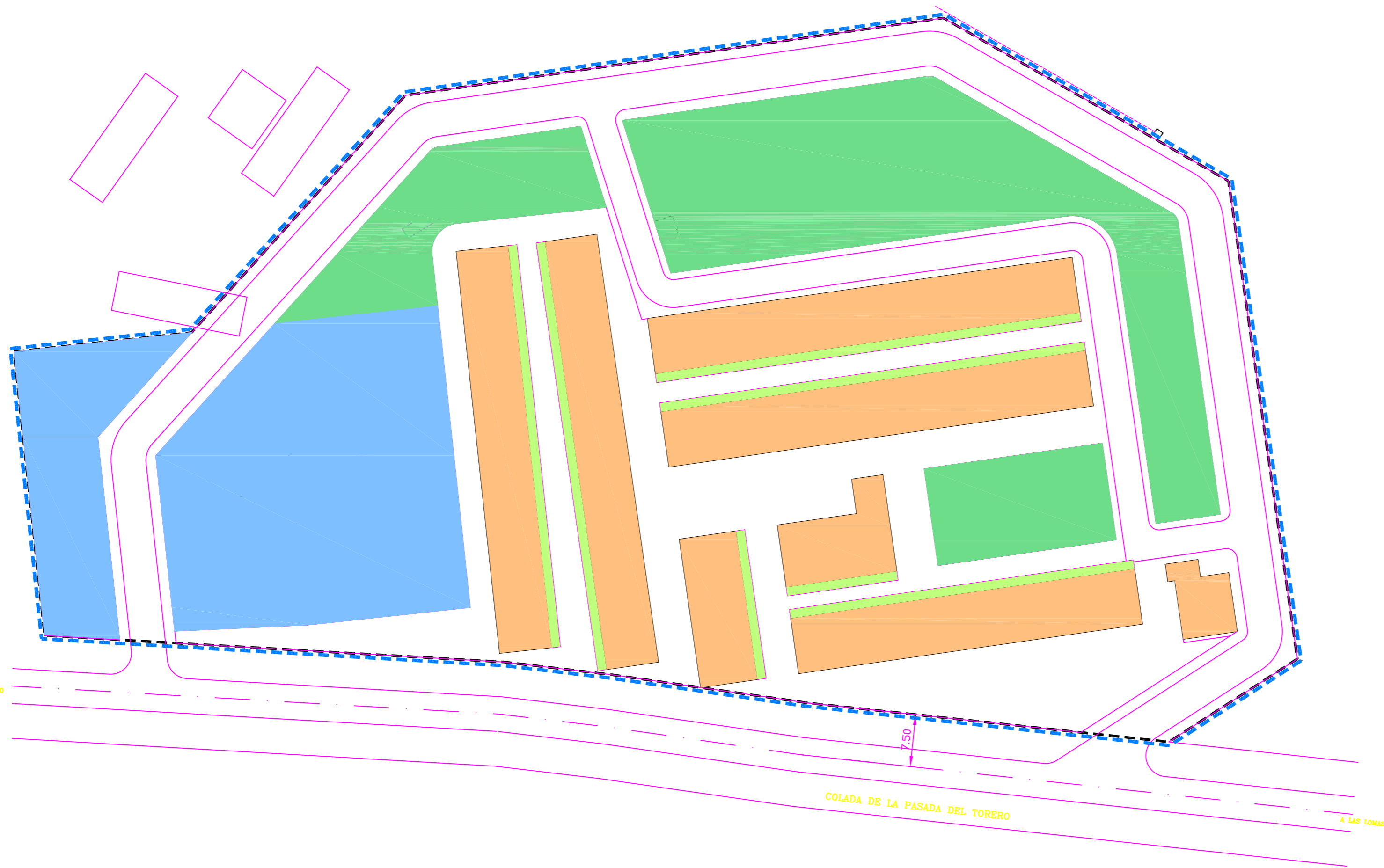
AGOSTO 2000 ESCALA 1/1000

AURELIO PIRA Y J. IGNACIO GIRON ARQUITECTOS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES VEJER DE LA FRONTERA Núcleo Rural: (Los Naveros)

DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO
 PLANO Or.8 CALIFICACION, CLASIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO

Diputacion de Cadiz
 SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS



<p>CALIFICACION DEL SUELO</p> <p>RESIDENCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> CASCO ANTIGUO ZONA DE EXTENSION VIVENDAS UNIFAMILIARES G I G II EDIFICACION EN BLOQUES <p>INDUSTRIAS Y SERVICIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIAL SERVICIOS ESTACION DE SERVICIOS <p>EQUIPAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> E EDUCATIVO SC SOCIO-CULTURAL SA SANITARIO ASISTENCIAL D DEPORTIVO PA PUBLICO ADM. SU SERVICIOS URBANOS SI SERVICIOS DE INFRAEST. (P) EQUIP. PRIVADO (PR) PROPUESTO <p>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO</p> <ul style="list-style-type: none"> PLAZAS Y JARDINES <p>ESPACIO LIBRE PUBLICO VIARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> CALLES <p>ESPACIO LIBRE USO PRIVADO</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA VERDE PRIVADAS 	<p>CLASIFICACION DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE SUELO URBANO S.A.U. <p>REGULACION DE LA EDIFICACION Y DELIMITACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ALINEACIONES EXTERIORES ALINEACIONES INTERIORES PASAJES RECINTO AMURALLADO DELIMITACION (C.H.A.) ENTORNO (C.H.A.) <p>RASANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> RASANTE EXISTENTE COTA DE RASANTE NUEVA (142.00) <p>ALTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ALTURA MAXIMA 1P ALTURA MAXIMA 3P <p>GESTION</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE LAS U.E. ACTUACIONES AISLADAS
---	--

AGOSTO 2000 ESCALA 1/500

AURELIO PIÑA Y J. IGNACIO GIRON ARQUITECTOS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
VEJER DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO
 Y GESTION DEL SUELO (VARELO)



Diputación de Cádiz

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES SOBRE VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NN.SS.

Art. 1.1.1.-	Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación territorial de las NN.SS.	13
Art. 1.1.2.-	Vigencia y revisión de las NN.SS.	13
Art. 1.1.3.-	Modificación de las NN.SS.	14
Art. 1.1.4.-	Documentación de las NN.SS.	14
Art. 1.1.5.-	Interpretación y afecciones a las NN.SS.	15
Art. 1.1.6.-	Efectos de las NN.SS.	16
Art. 1.1.7.-	Situaciones de fuera de ordenación	17
Art. 1.1.8.-	Efectos del régimen de fuera de ordenación	18

CAPÍTULO 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 1.2.1.-	Derechos y deberes de los propietarios	19
Art. 1.2.2.-	Aprovechamiento urbanístico	19
Art. 1.2.3.-	Derechos de los propietarios del suelo	19
Art. 1.2.4.-	Deberes de los propietarios	20
Art. 1.2.5.-	El deber de conservación	21
Art. 1.2.6.-	Infracciones en el deber de conservación	23
Art. 1.2.7.-	Estado ruinoso de las edificaciones	23

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, NORMAS DE URBANIZACIÓN Y NORMAS DE TRAMITACIÓN

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

Art. 2.1.1.-	Régimen urbanístico del suelo	26
Art. 2.1.2.-	División del suelo por su clasificación: clases y categorías	26
Art. 2.1.3.-	División del suelo por su calificación: usos e intensidades	27
Art. 2.1.4.-	Régimen urbanístico del SNU	28
Art. 2.1.5.-	Régimen urbanístico del SAU	29
Art. 2.1.6.-	Régimen urbanístico del SU	29
Art. 2.1.7.-	Sistemas locales y generales	30

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES SOBRE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS NN.SS.

Art. 2.2.1.-	Desarrollo de las NN.SS.	31
Art. 2.2.2.-	Normas Complementarias	32

Art. 2.2.3.-	Planes Parciales	32
Art. 2.2.4.-	Planes Especiales	32
Art. 2.2.5.-	Otros instrumentos	32

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES SOBRE INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN.

Art. 2.3.1.-	Ejecución de las NN.SS.	34
Art. 2.3.2.-	Sistemas de actuación	35
Art. 2.3.3.-	Sistema de compensación	35
Art. 2.3.4.-	Sistema de cooperación	35
Art. 2.3.5.-	Sistema de expropiación	36

Sección 1ª Documentos de gestión

Art. 2.3.6.-	Proyecto de compensación	36
Art. 2.3.7.-	Proyecto de reparcelación	36
Art. 2.3.8.-	Expropiación	37
Art. 2.3.9.-	Parcelación urbanística y segregación de fincas	38

Sección 2ª Proyectos Técnicos

Art. 2.3.10.-	Proyectos técnicos de ejecución material	39
Art. 2.3.11.-	Obras de urbanización	39
Art. 2.3.12.-	Proyecto de obras de edificación	40
Art. 2.3.13.-	Proyecto de instalaciones u obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación.	41

CAPÍTULO 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 2.4.1.-	Ámbito de aplicación	42
Art. 2.4.2.-	Relación con el planeamiento	42
Art. 2.4.3.-	Contenido de los proyectos de obras de urbanización	42
Art. 2.4.4.-	Documentación de los P.U. y garantías	43
Art. 2.4.5.-	Condiciones generales	43
Art. 2.4.6.-	Condiciones de trazado de la red viaria	44
Art. 2.4.7.-	Condiciones del vial rodado y peatonal	45
Art. 2.4.8.-	Condiciones del viario de circulación compartida	46
Art. 2.4.9.-	Condiciones del viario peatonal	47
Art. 2.4.10.-	Condiciones de las áreas de aparcamiento	47
Art. 2.4.11.-	Condiciones del abastecimiento de agua	48
Art. 2.4.12.-	Condiciones de la red de saneamiento	49
Art. 2.4.13.-	Condiciones del suministro de energía eléctrica	50
Art. 2.4.14.-	Condiciones del alumbrado público	51
Art. 2.4.15.-	Condiciones del diseño de los espacios libres	52
Art. 2.4.16.-	Mobiliario urbano	52
Art. 2.4.17.-	Supresión de barreras físicas	53

CAPÍTULO 5.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

Art. 2.5.1.- Alcance y contenido	54
----------------------------------	----

Sección 1ª Información urbanística y tramitación de los planes de desarrollo, documentos de gestión y proyectos de urbanización.

Art. 2.5.2.- Información al público sobre el planeamiento vigente	54
Art. 2.5.3.- Cédula urbanística	55
Art. 2.5.4.- Tramitación de las figuras de planeamiento, de gestión y de P.U.	55
Art. 2.5.5.- Interpretación del planeamiento	56

Sección 2ª Las licencias urbanísticas

Art. 2.5.6.- Actos sujetos a licencia	56
Art. 2.5.7.- Competencias y contenido de la licencia	58
Art. 2.5.8.- Definición de la obra y/o actividad objeto de la licencia	59
Art. 2.5.9.- Procedimiento de concesión de licencia	59

Sección 3ª Las licencias de obras

Art. 2.5.10.- Licencias de obra de edificación: Obras Menores	60
Art. 2.5.11.- Licencias de obra de edificación: Obras Mayores	60
Art. 2.5.12.- Licencias de obras con eficacia diferida	62
Art. 2.5.13.- Transmisión de licencias	63
Art. 2.5.14.- Vigencia, caducidad y suspensión de las licencias	63
Art. 2.5.15.- Modificación de las condiciones de la materia sujeta a licencia	64
Art. 2.5.16.- Terminación de las obras y reposición de daños a la urbanización y/o medio natural afectado.	64
Art. 2.5.17.- Licencias de edificación y urbanización simultáneas	65
Art. 2.5.18.- Tira de cuerda: señalamiento de alineaciones y rasantes	66
Art. 2.5.19.- Licencias de obras y uso de naturaleza provisional	66

Sección 4ª Las Licencias de uso

Art. 2.5.20.- Licencia de: ocupación y apertura	67
Art. 2.5.21.- La licencia de primera ocupación de la edificación residencial y usos similares	67
Art. 2.5.22.- La licencia de apertura de actividades	68
Art. 2.5.22.1.- Clasificación de actividades e instalaciones	70
Art. 2.5.22.2.- El permiso de instalación de la actividad	71
Art. 2.5.22.3.- El permiso de funcionamiento de la actividad	72
Art. 2.5.22.4.- Licencia de apertura sin necesidad de obras	74
Art. 2.5.22.5.- Procedimiento de concesión de licencia de apertura	75

Art. 2.5.22.6.- Autorización de otros organismos con competencias concurrentes	75
--	----

Sección 5ª Otros aspectos de la intervención municipal en el uso del suelo y la edificación

Art. 2.5.23.- Licencias de parcelación urbanística o de segregación	76
Art. 2.5.24.- Documentación de otros actos sujetos a licencia	76
Art. 2.5.25.- Ordenes de ejecución y suspensión de obras y usos	78
Art. 2.5.26.- Estado ruinoso de la edificación	79
Art. 2.5.27.- Protección de la legalidad urbanística	79
Art. 2.5.28.- Inspección urbanística	80
Art. 2.5.29.- Infracciones urbanísticas	80
Art. 2.5.30.- Obras y usos en edificaciones fuera de ordenación	80

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 3.1.1.- Aplicación	81
Art. 3.1.2.- Legislación de aplicación	81
Art. 3.1.3.- Responsabilidades	82
Art. 3.1.4.- Protección del medio ambiente	82
Art. 3.1.5.- Vertidos sólidos	83
Art. 3.1.6.- Vertidos líquidos	85
Art. 3.1.7.- Vertidos gaseosos	87
Art. 3.1.8.- Contaminación acústica y vibratoria	88
Art. 3.1.9.- Protección contra incendios	91
Art. 3.1.10.- Utilización de explosivos	91

CAPÍTULO 2.- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

Art. 3.2.1.- Aplicación y responsabilidades	92
Art. 3.2.2.- Servidumbre de las vías de comunicación	92
Art. 3.2.3.- Servidumbre de la red de energía eléctrica	93
Art. 3.2.4.- Servidumbre de cauces públicos	93
Art. 3.2.5.- Servidumbre de abastecimiento de agua y saneamiento en SNU	93
Art. 3.2.6.- Servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre	94

CAPÍTULO 3.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Art. 3.3.1.- Protección de las vías pecuarias y caminos rurales	95
Art. 3.3.2.- Protección de recursos hidrológicos	95
Art. 3.3.3.- Protección de aguas subterráneas	95
Art. 3.3.4.- Regulación de recursos	96
Art. 3.3.5.- Protección de la vegetación	96
Art. 3.3.6.- Protección de la fauna	97
Art. 3.3.7.- Protección del suelo	97

CAPÍTULO 4.- PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA

Art. 3.4.1.-	Aplicación de responsabilidades	98
Art. 3.4.2.-	Protección de yacimientos arqueológicos	98
Art. 3.4.3.-	Protección del paisaje	99
Art. 3.4.4.-	Protección de visualizaciones	99
Art. 3.4.5.-	Protección del casco tradicional	99
Art. 3.4.6.-	Atenuación de impactos negativos	100

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Art. 3.5.1.-	Alcance y contenido	101
Art. 3.5.2.-	Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación	101
Art. 3.5.3.-	Protección de la parcela	101
Art. 3.5.4.-	Definición de las categorías de protección del patrimonio edificado. Actuaciones permitidas	101
Art. 3.5.5.-	Modificaciones al Catálogo	102
Art. 3.5.6.-	Normas de protección urbanística del Catálogo	102

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO. 1.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 4.1.1.-	Aplicación	103
Art. 4.1.2.-	Tipos de obras	103

Sección 1ª Condiciones Generales de Volumen de la Edificación

Art. 4.1.3.-	Parcela	104
Art. 4.1.4.-	Solar	104
Art. 4.1.5.-	Rasante	105
Art. 4.1.6.-	Línea de edificación	105
Art. 4.1.7.-	Posición de la edificación	105
Art. 4.1.8.-	Fondo de la edificación	106
Art. 4.1.9.-	Ocupación	106
Art. 4.1.10.-	Superficie	106
Art. 4.1.11.-	Coefficiente de edificabilidad	106
Art. 4.1.12.-	Altura de la edificación	107
Art. 4.1.13.-	Construcciones por encima de la altura máxima	109
Art. 4.1.14.-	Altura de piso y altura libre de piso	109
Art. 4.1.15.-	Plantas	109
Art. 4.1.16.-	Entreplantas	110
Art. 4.1.17.-	Patios	110

Art. 4.1.18.- Dimensión de los patios	111
Art. 4.1.19.- Cubrición de patios	112
Art. 4.1.20.- Retranqueos	112
Art. 4.1.21.- Salientes y vuelos	113
Art. 4.1.22.- Cuerpos contruidos volados cerrados y abiertos	113
Art. 4.1.23.- Aleros, cornisas y líneas de impostas	114
Art. 4.1.24.- Portadas, cierros, escaparates y zócalos	114
Art. 4.1.25.- Marquesinas	114
Art. 4.1.26.- Toldos	115
Art. 4.1.27.- Muestras	115
Art. 4.1.28.- Banderines	115
Art. 4.1.29.- Antenas	116
Art. 4.1.30.- Instalaciones en fachadas	116

Sección 2ª Condiciones de Calidad e Higiene de la Edificación

Art. 4.1.31.- Aplicación	116
Art. 4.1.32.- Ventilación e iluminación	116
Art. 4.1.33.- Pieza exterior	117
Art. 4.1.34.- Pieza interior	117
Art. 4.1.35.- Pieza habitable	117
Art. 4.1.36.- Portales y escaleras	118
Art. 4.1.37.- Conservación de edificios	118
Art. 4.1.38.- Instalaciones y servicios	119
Art. 4.1.39.- Prevención contra incendios	119
Art. 4.1.40.- Prevención contra el rayo	120
Art. 4.1.41.- Actividades incluidas en los Anexos de la Ley 7/19949 de 18 de Mayo de Protección Ambiental	120

Sección 3ª Condiciones Generales de Estética

Art. 4.1.42.- Alcance y contenido	120
Art. 4.1.43.- Salvaguarda de la imagen y ambiente rural y urbano	120
Art. 4.1.44.- Asentamientos dispersos en el Suelo No Urbanizable	120
Art. 4.1.45.- Movimiento de tierra	121
Art. 4.1.46.- Perfil del núcleo	121
Art. 4.1.47.- Tratamiento de fachadas	121
Art. 4.1.48.- Cerramientos	122
Art. 4.1.49.- Medianeras	122
Art. 4.1.50.- Protección del arbolado y plantaciones	123

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERAL DE USO

Art. 4.2.1.- Alcance y contenido	124
Art. 4.2.2.- Simultaneidad de usos	124
Art. 4.2.3.- Tolerancia entre usos	124
Art. 4.2.4.- Clasificación de usos	124
Art. 4.2.5.- Condiciones del uso residencial	125
Art. 4.2.6.- Condiciones del uso industrial y almacenaje	126

Art. 4.2.7.-	Condiciones del uso comercial	127
Art. 4.2.8.-	Condiciones del uso hotelero	128
Art. 4.2.9.-	Condiciones del uso oficina	128
Art. 4.2.10.-	Condiciones del uso estaciones de servicio	129
Art. 4.2.11.-	Condiciones del uso garaje y servicios del automóvil	129
Art. 4.2.12.-	Condiciones del uso dotacional	131
Art. 4.2.13.-	Condiciones del uso zonas verdes	131
Art. 4.2.14.-	Condiciones del uso de infraestructura y servicios urbanos	132
Art. 4.2.15.-	Condiciones del uso agropecuario y otras actuaciones directamente vinculadas	134
Art. 4.2.16.-	Condiciones del uso de actividades extractivas	134
Art. 4.2.17.-	Condiciones del uso de transformación agropecuaria	135
Art. 4.2.18.-	Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural	135
Art. 4.2.19.-	Condiciones del uso de otras actividades declaradas de Utilidad Pública o Interés Social	136

TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL S.N.U.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1.-	Definición y ámbito de aplicación	137
Art. 5.1.2.-	Categorías del SNU	137
Art. 5.1.3.-	Parcelaciones rústicas y segregaciones	138
Art. 5.1.4.-	Concepto de núcleo de población	139
Art. 5.1.5.-	Régimen de usos	140
Art. 5.1.6.-	Régimen de la edificación	142
Art. 5.1.7.-	Conservación de aguas subterráneas	145
Art. 5.1.8.-	Incidencias de otras determinaciones de protección	146
Art. 5.1.9.-	Documentación necesaria y especificaciones en SNU	146

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SNU

Sección 1ª SNU-Común

Art. 5.2.1.-	SNU Común en régimen general	148
Art. 5.2.1.1.-	Definición	148
Art. 5.2.1.2.-	Usos	148
Art. 5.2.1.3.-	Construcciones	148
Art. 5.2.1.4.-	Regulación de las actividades relacionadas con vertederos y escombreras	148
Art. 5.2.2.-	SNU Común "Áreas de servicio a carreteras"	149
Art. 5.2.2.1.-	Definición y ámbito	149
Art. 5.2.2.2.-	Condiciones de uso	149
Art. 5.2.2.3.-	Condiciones de la edificación	149

Sección 2ª SNU-Protegido

Art. 5.2.3.-	Definición	150
Art. 5.2.4.-	Identificación de subzonas	150
Art. 5.2.5.-	Suelo protegido de interés agrícola	150
Art. 5.2.6.-	Suelo protegido de interés forestal y paisajístico	151
Art. 5.2.7.-	Suelo de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre	152

Sección 3ª SNU-Especialmente protegido

Art. 5.2.8.-	Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate	153
Art. 5.2.9.-	Pago del Humo	153
Art. 5.2.10.-	El litoral	155
Art. 5.2.11.-	Vías pecuarias	155

Sección 4ª Suelos afectados por normativa sectorial

Art. 5.2.12.-	Yacimientos arqueológicos	156
Art. 5.2.13.-	Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas	158
Art. 5.2.14.-	Infraestructuras y carreteras	158

TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SAU

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1.-	Definición y delimitación	159
Art. 6.1.2.-	Derechos y deberes básicos de los propietarios	159
Art. 6.1.3.-	Aprovechamiento tipo	159
Art. 6.1.4.-	Desarrollo del suelo apto para urbanizar	160
Art. 6.1.5.-	Requisitos para poder edificar	160
Art. 6.1.6.-	Cesiones en el SAU	161

CAPÍTULO 2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Art. 6.2.1.-	Criterios de ordenación	163
Art. 6.2.2.-	Condiciones de la edificación	163
Art. 6.2.3.-	Condiciones de uso	163

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 6.3.1.-	SAU 1: Buenavista 1	164
Art. 6.3.2.-	SAU 2: Buenavista 2	165
Art. 6.3.3.-	SAU 3: La Noria	166
Art. 6.3.4.-	SAU 4: Sicaléc	167
Art. 6.3.5.-	SAU 5: El Palmar	168

TÍTULO VII.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 7.1.1.-	Definición y delimitación	169
Art. 7.1.2.-	Régimen del Suelo Urbano	169
Art. 7.1.3.-	División del Suelo Urbano	170
Art. 7.1.4.-	Calificación de Suelo Urbano	171
Art. 7.1.5.-	Aprovechamiento susceptible de apropiación	171

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

Art. 7.2.1.-	Definición y ámbito	172
Art. 7.2.2.-	Condiciones de parcela	172
Art. 7.2.3.-	Edificabilidad	173
Art. 7.2.4.-	Ocupación	173
Art. 7.2.5.-	Altura de la edificación	174
Art. 7.2.6.-	Posición de la edificación	174
Art. 7.2.7.-	Patios	175
Art. 7.2.8.-	Condiciones de las obras permitidas	175
Art. 7.2.9.-	Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas	175
Art. 7.2.10.-	Cuerpos salientes	176
Art. 7.2.11.-	Materiales y acabados	177
Art. 7.2.12.-	Condiciones particulares de uso	178

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE ZONA DE EXTENSIÓN

Art. 7.3.1.-	Definición y ámbito	179
Art. 7.3.2.-	Condiciones de parcela	179
Art. 7.3.3.-	Edificabilidad	179
Art. 7.3.4.-	Ocupación	180
Art. 7.3.5.-	Altura de la edificación	180
Art. 7.3.6.-	Posición de la edificación	180
Art. 7.3.7.-	Patios	180
Art. 7.3.8.-	Condiciones de las obras permitidas	181
Art. 7.3.9.-	Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas	181
Art. 7.3.10.-	Cuerpos salientes	182
Art. 7.3.11.-	Condiciones particulares de uso	182

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art. 7.4.1.-	Definición y ámbito	183
Art. 7.4.2.-	Condiciones de parcela	183
Art. 7.4.3.-	Edificabilidad	184
Art. 7.4.4.-	Ocupación	184
Art. 7.4.5.-	Altura de la edificación	184
Art. 7.4.6.-	Posición de la edificación	184
Art. 7.4.7.-	Patios	184
Art. 7.4.8.-	Condiciones de las obras permitidas	184

Art. 7.4.9.-	Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas	185
Art. 7.4.10.-	Condiciones particulares de uso	185

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Art. 7.5.1.-	Definición y ámbito	186
Art. 7.5.2.-	Condiciones de parcela	186
Art. 7.5.3.-	Edificabilidad	186
Art. 7.5.4.-	Ocupación	186
Art. 7.5.5.-	Altura de la edificación	186
Art. 7.5.6.-	Posición de la edificación	187
Art. 7.5.7.-	Patios	187
Art. 7.5.8.-	Condiciones de las obras permitidas	187
Art. 7.5.9.-	Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas	187
Art. 7.5.10.-	Condiciones particulares de uso	187

CAPÍTULO 6.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 7.6.1.-	Definición y ámbito	188
Art. 7.6.2.-	Condiciones de parcela	188
Art. 7.6.3.-	Condiciones de edificación	188
Art. 7.6.4.-	Condiciones de las obras permitidas	189
Art. 7.6.5.-	Condiciones estéticas y de composición	189
Art. 7.6.6.-	Condiciones de uso	189

CAPÍTULO 7.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 7.7.1.-	Definición y ámbito	190
Art. 7.7.2.-	Condiciones de edificación	190
Art. 7.7.3.-	Condiciones estéticas y de composición	190
Art. 7.7.4.-	Condiciones de uso	191

CAPÍTULO 8.- ORDENANZA INDUSTRIAL

Art. 7.8.1.-	Definición y ámbito	192
Art. 7.8.2.-	Condiciones de parcela	192
Art. 7.8.3.-	Edificabilidad	192
Art. 7.8.4.-	Composición de las parcelas	192
Art. 7.8.5.-	Altura de la edificación	193
Art. 7.8.6.-	Posición de la edificación	193
Art. 7.8.7.-	Cerramientos de parcela	193
Art. 7.8.8.-	Sótanos y semisótanos	194
Art. 7.8.9.-	Condiciones estéticas y de composición	194

Art. 7.8.10.- Condiciones de seguridad	194	
Art. 7.8.11.- Condiciones particulares de uso		194

CAPÍTULO 9.- ORDENANZA SERVICIOS

Art. 7.9.1.- Definición y ámbito		195
Art. 7.9.2.- Condiciones de parcela	195	
Art. 7.9.3.- Edificabilidad	195	
Art. 7.9.4.- Ocupación		195
Art. 7.9.5.- Altura de la edificación		196
Art. 7.9.6.- Posición de la edificación		196
Art. 7.9.7.- Patios	196	
Art. 7.9.8.- Condiciones de las obras permitidas		196
Art. 7.9.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas		196
Art. 7.9.10.- Condiciones particulares de uso y tipología		197

CAPÍTULO 10.- NÚCLEOS RURALES

Art. 7.10.1.- Definición y ámbito		198
Art. 7.10.2.- Los Naveros	198	
Art. 7.10.3.- Cantarranas		198
Art. 7.10.4.- Varelo	198	
Art. 7.10.5.- Santa Lucía	198	
Art. 7.10.6.- Cañada Ancha y La Barca	199	

CAPÍTULO 11.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE

Art. 7.11.1.- Disposiciones generales y división		200
--	--	-----

Sección 1ª El núcleo principal

Art. 7.11.2.- Actuaciones aisladas de nuevas alineaciones y apertura de viario	201	
Art. 7.11.3.- Nuevos equipamientos y espacios libres	201	
Art. 7.11.4.- Infraestructuras y mejora de viario		202
Art. 7.11.5.- Previsión de viviendas públicas		202
Art. 7.11.6.- Rehabilitación del casco antiguo		202

Sección 2ª Otros núcleos

Art. 7.11.7.- Actuaciones aisladas en núcleos rurales		202
---	--	-----

Sección 3ª El término

Art. 7.11.8.- Actuaciones aisladas en el resto del término	203
--	-----

**CAPÍTULO 12.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
EN SUELO URBANO**

Art. 7.12.1.- Disposiciones generales	204
Art. 7.12.2.- Determinaciones particulares	204
Art. 7.12.3.- Alcance de las determinaciones particulares	205
Art. 7.12.4.- Fichas de las Unidades de Ejecución	206

ANEXO 1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	223
---	-----

CUADRO DE VALORACIÓN Y PRIORIDADES	225
---	-----

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES SOBRE VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 1.1.1.- Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación territorial de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas forman parte del documento de planeamiento denominado Normas Subsidiarias Municipales de Vejer de la Frontera, por lo que su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal.

Su objeto es la ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal, regulando las facultades del derecho de propiedad en cuanto a la actividad urbanística en su ámbito, contemplando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, con la diferente concreción en cada clase de suelo.

La naturaleza de las Normas Subsidiarias es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que definen la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones y los derechos y deberes inherentes a la propiedad, en virtud de los arts. 77, 78 y 80.2 del T.R.L.S. y 91 del R.P.U. y tendrán el rango jerárquico de Plan General al que suplen (art. 73 T.R.L.S. y 88 R.P.U.).

Art. 1.1.2.- Vigencia y Revisión de las Normas Subsidiarias

- 1.- Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida (art. 125 T.R.L.S. y 160 R.P.U.), en tanto no se apruebe definitivamente otro instrumento de planeamiento que las sustituya, y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva.
- 2.- Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refieren las previsiones de las Normas Subsidiarias es de ocho años, desde su entrada en vigor. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de las previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar las Normas Subsidiarias.
- 3.- La revisión se realizará antes del transcurso de los ocho años cuando lo haga necesario o suficiente la aparición de cambios o nuevos criterios de alguno de los siguientes factores:
 - a) La estructura general orgánica del territorio.
 - b) La legislación urbanística.

- c) La redacción de planeamiento de ámbito supramunicipal, que afecten al término municipal y en la medida que las Normas queden alteradas por ellas.
- d) La dinámica económica, social, demanda de vivienda o equipamiento de la población.
- e) Cuando se agote el suelo vacante contenido en unidades de ejecución en un 90 %.
- f) Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.
- g) Y en general, que se produzcan las circunstancias previstas en el T.R.L.S. (art. 126.4) y en el R.P.U. (art. 154 y 160).

Art. 1.1.3.- Modificación de las Normas Subsidiarias

- 1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, según lo establecido en el apartado 3 del artículo precedente, y, en general, aquellas que puedan aprobarse sin afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.
- 2.- Las modificaciones se formularán siguiendo lo establecido en los artículos 128 y 129 del TRLS, y artículos 161 (apartado 1 y 2) y 162 del R.P.U.
- 3.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

Art. 1.1.4.- Documentación de las Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos:

- a) Memoria de Información, que contiene la descripción urbanística y global del territorio.
- b) Memoria Justificativa, que contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; y, por último, el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
- c) Memoria de Ordenación, integrada por las Normas Urbanísticas, el Estudio de Viabilidad Económica y la definición del Orden de Prioridad.
Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística, conteniendo las determinaciones vinculantes de planeamiento, que

se expresan gráficamente en los planos de ordenación.

El Estudio de Viabilidad Económica contiene la evaluación económica y la asignación de las intervenciones precisas para ejecutar las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- d) Los planos de información de la totalidad de su ámbito territorial
- e) Los planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.

Se añade un último documento que recoge la protección del CHA y su entorno y el Catálogo de bienes y elementos protegidos de todo el término de Vejer. Tal documento se compondrá de memoria de información, memoria justificativa, memoria de ordenación (que constituye, junto a las normas urbanísticas, el cuerpo normativo del documento), catálogo y planos. La aplicación de esta protección al ámbito del CHA tendrá carácter transitorio hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección.

Art. 1.1.5.- Interpretación y afecciones a las NN.SS.

- 1.- La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.
- 2.- En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, tanto para el documento de Normas para el de Protección:
 - a) La Memoria de Información carece de contenido vinculante.
 - b) La Memoria Justificativa carece de contenido vinculante, pero sirve como apoyo de interpretación de la Memoria de Ordenación.
 - c) La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante. Su apartado de Normas Urbanísticas prevalece sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas.
 - d) Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos y los planos a escala 1:1000 sobre los 1:10.000.
 - e) Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.
- 3.- No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las Normas Subsidiarias más favorable:

- a) Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.
- b) A los mayores espacios libres.
- c) Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- d) A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
- e) Al interés más general de la colectividad.
- f) A la mejor conservación del patrimonio protegido.

4.- Afecciones a las Normas

A las Normas Subsidiarias se les suma con carácter supletorio, y en todo lo que no las contradigan, las legislaciones de carácter sectorial, ámbito estatal o autonómico, que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

Art. 1.1.6.- Efectos de las Normas Subsidiarias

- 1.- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias les otorga los efectos siguientes, según lo establecido en los artículos 131 a 135 del TRLS:
 - 1º) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
 - 2º) Ejecutoriedad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstas en las Normas Subsidiarias, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
 - 3º) Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.
- 2.- Lo mismo se entenderá para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en lo que le corresponda.

Art. 1.1.7.- Situaciones de fuera de ordenación

- 1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas

Normas se considerará que incurren en situación de fuera de ordenación por resultar disconformes con las determinaciones del planeamiento en los siguientes casos:

- a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, o por resultar "fuera de ordenación" al estar afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.
 - b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.
 - c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente, o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.
 - d) Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran estas Normas o en el Planeamiento de Desarrollo, mediante una determinación general o particular.
 - e) Cuando el uso sea incompatible con el uso global de la zona o se incumpla algún parámetro urbanístico relativo a la altura de los edificios.
 - f) Los edificios y parcelas en S.N.U. que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.
- 2.- Las parcelas en S.U. inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta Normativa.

En S.N.U., para poder edificar, se deberá cumplir lo establecido para esta clase de suelo.

- 3.- El régimen fuera de ordenación no será aplicable en los siguientes casos:
- a) A los edificios o elementos catalogados.
 - b) A los edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a ocupación y retranqueos en la propia parcela en S.U.

En estos casos, cualquier obra de nueva planta o ampliación deberá cumplir con la normativa establecida.

Art. 1.1.8.- Efectos del régimen de fuera de ordenación

- 1.- La situación de fuera de ordenación de una construcción implica la imposibilidad de realizar en ella obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, estándose a lo establecido en los puntos 2, 3, 4 y 5 del art. 137 del T.R.L.S., sin perjuicio de lo aquí expresado.
- 2.- No obstante, podrán autorizarse las siguientes obras:
 - a) De conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.
 - b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
 - c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable en los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 1.1.7.
- 3.- En el caso de tratarse de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas incompatibles con los usos de la zona donde se ubiquen, no podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin perjuicio de que hasta que deba cesar la actividad habrán de cumplirse todas las medidas correctoras de seguridad e higiene que les sean exigibles para su correcto funcionamiento.

CAPÍTULO 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Art. 1.2.1.- Derechos y deberes de los propietarios

Los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo se regulan en estas Normas Subsidiarias de modo diferenciado, según la clasificación y calificación del suelo y las condiciones de gestión atribuidas a cada predio. Derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que establece el Título Primero del TRLS, sobre el Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo.

Art.1.2.2.- Aprovechamiento urbanístico

- 1.- Las determinaciones de planeamiento sobre el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo aquellos supuestos específicos que la Ley define. Únicamente, los titulares de propiedad tendrán el derecho a exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística y a estas Normas, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente (art. 6 y 7 del TRLS)
- 2.- Según lo establecido en el artículo 8 del TRLS, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan las Normas Subsidiarias, o las figuras de planeamiento que deban desarrollarlas.
- 3.- Para la consolidación del aprovechamiento urbanístico son requisitos necesarios, según establece el TRLS: la aprobación definitiva del planeamiento más específico que deba completar la ordenación urbanística prevista por las Normas, y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que resulten de aplicación (art. 19 y 26 del TRLS).

Art. 1.2.3.- Derechos de los propietarios de suelo

- 1.- La adquisición de derechos por parte de los propietarios de suelo viene determinada por el cumplimiento de los deberes establecidos en la Legislación Urbanística y estas Normas Subsidiarias.
- 2.- Para que una finca pueda ser edificada debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Estar ubicada en un área en que no existan limitaciones a la posibilidad de edificar, así como no estar calificada como zona verde, espacio libre o suelo de cesión obligatoria.
 - b) Cumplir las condiciones de clasificación, calificación, gestión, uso y aprovechamiento establecidas en la Legislación Urbanística y disponer de las garantías exigibles para el cumplimiento de los compromisos de ejecución y

gestión.

- c) Contar con acceso rodado y conexión con las redes de servicios, quedando urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en el cap. 4 del Título II de estas normas.
 - d) Obtener la correspondiente licencia.
- 3.- La edificación podrá ser incorporada al patrimonio si ha sido ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 1.2.4.- Deberes de los propietarios de suelo

- 1.- Los propietarios de suelo están obligados al cumplimiento de los deberes asignados por la Legislación Urbanística y estas Normas Subsidiarias (art. 20 TRLS).
- 2.- Son deberes generales de los propietarios de suelo los siguientes:
 - a) La sujeción del uso de los predios al destino previsto en el planeamiento, a las especificaciones de su calificación urbanística, y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
 - b) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, para el uso asignado, evitando la tala de arbolado y la degradación de la cubierta vegetal existente.
 - c) Respetar las servidumbres establecidas en estas Normas para todo tipo de infraestructuras y elementos básicos del medio físico.
- 3.- Los propietarios de suelo urbano y apto para urbanizar están sujetos, además, al cumplimiento de los siguientes deberes específicos:
 - a) La formulación de los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación y de Compensación que requiera el desarrollo y ejecución de estas Normas, y para los que establezca el sistema de compensación en el ámbito que incluya su propiedad.
 - b) La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de los suelos destinados a viales, zonas verdes, servicios y dotaciones fijados para la unidad de ejecución en que se encuentren los terrenos, así como a la cesión del 15 % del aprovechamiento tipo en el suelo apto para urbanizar.
 - c) Costear y, en su caso ejecutar, las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución, o que se asignen a la parcela, en los plazos previstos.
 - d) La conservación de la urbanización cuando así lo imponga el planeamiento.

- e) Solicitar licencia y edificar en los plazos fijados en la licencia.
- f) Destinar la edificación al uso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público
- g) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
- h) El cumplimiento de todos los extremos expresados en los artículos 19, 20 y 21 del TRLS.

Art. 1.2.5.- El deber de conservación

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

Se consideran contenidos en el deber de conservación, regulado por los artículos 245 y 21 TRLS:

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

En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

- 2.- A los efectos establecidos en el número anterior, se entienden por condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos:

- a) En urbanizaciones:

- El mantenimiento de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - La conservación de calzadas, aceras de distribución y servicios, plantaciones, mobiliario urbano y restantes elementos que configuren la urbanización.
- b) En construcciones:
- Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra cauces.
 - Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que pueden lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
 - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas, así como su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante limpieza, pintura, reparación y reposición de los materiales de revestimiento.
- c) En solares:
- Todo solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes.
 - Los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.
- 3.- Las obras que excedan del deber de conservación podrán ser subvencionadas por el Ayuntamiento, si éste así lo decide por razones de utilidad pública, estética urbana o interés social que aconsejen la conservación del bien inmueble. La supresión del deber de conservación podrá extenderse subsidiariamente a la Administración Autonómica.
- 4.- De conformidad con el artículo 245 del TRLS, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para cumplir las condiciones mínimas exigibles.

5.- Al amparo del artículo 246 del TRLS, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de conservación por motivos de interés turístico o estético en los siguientes casos:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de alguna altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, visibles desde la vía pública o desde edificios colindantes.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor inmueble, y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras de interés general.

6.- El cumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles del deber de conservación se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario en cumplimiento de la legislación sobre arrendamientos.

Art. 1.2.6.- Infracciones en el deber de conservación

La infracción por los propietarios de los deberes legales de conservación, permitirá al Ayuntamiento la adopción de medidas de apremio y órdenes de ejecución, y en última instancia, la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

Art. 1.2.7.- Estado ruinoso de las edificaciones

- 1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición previa.
- 2.- Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - b) Cuando el coste de reparación de los daños sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
- 3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

- 4.- La consideración, supuestos y procedimiento de declaración de ruina se atenderá, en todo caso, a lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística (en lo no derogado por el RD 304/1993) y a la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español en relación con inmuebles catalogados.

- 5.- Se estará a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 Ley 13/85 del PHE y 36 y 37 de la Ley 1/91, del PHA:

- Si llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración competente para la ejecución de esta Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

- En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a las que se refiere el art. 3.

- Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el art. 16.1, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

- El Organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de otras medidas de protección de las previstas en la legislación urbanística. Esta resolución, que deberá ser comunicada al Organismo que hubiera ordenado la suspensión, no impedirá el ejercicio de la potestad prevista en el art. 37.2

- La consejería de Cultura deberá ser notificada de la apertura y resolución de los

expedientes de ruina que afecten a bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y su entorno.

- La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

- La demolición total o parcial de inmuebles incluidos en el CGPHA exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura.

- La Consejería de Cultura podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

- Idénticos requisitos se aplicarán a los Bienes declarados de Interés Cultural con arreglo a la Ley 16/85, de 25 de junio, o sometidos a trámite de declaración.

- La demolición de edificios incluidos en Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural con arreglo a la Ley 16/85 o inscritos en el CGPHA, pero que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual ni formen parte del entorno de otros bienes inmuebles, exigirá, asimismo, informe favorable de la Consejería de Cultura.

- No será necesaria la evacuación de informes de órganos consultivos en caso de demolición de los inmuebles a que hace referencia el apartado anterior.

- A los efectos de esta Ley no será necesaria la previa declaración de ruina para autorizar la demolición de los edificios a que hace referencia el apartado anterior que no hayan sido objeto de protección por el planeamiento urbanístico.

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, NORMAS DE URBANIZACIÓN Y NORMAS DE TRAMITACIÓN.

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Art. 2.1.1.- Régimen urbanístico del suelo

- 1.- El régimen urbanístico del suelo y, en consecuencia el de la propiedad, se establece en virtud del contenido del capítulo 2 del Título II de la LS 6/98 mediante:
 - a) La clasificación del suelo, con expresión de tipos y categorías adoptadas.
 - b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.
- 2.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 del TRLS, referente a las limitaciones sobre utilización del suelo, su urbanización y edificación, según la legislación de ordenación territorial y urbanística y el planeamiento, conforme con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Art. 2.1.2.- División del suelo por su clasificación: clases y categorías

- 1.- Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El suelo del término municipal se clasifica en los siguientes clases y categorías:
 - a) Suelo no urbanizable: constituido por los terrenos que las Normas mantienen ajenos a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario, forestal, cinegético y natural (art. 12 TRLS-92). Se divide en los tipos siguientes:
 - Suelo no urbanizable común.
 - Suelo no urbanizable protegido.
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido
 - b) Suelo apto para urbanizar: constituido por los terrenos que, por sus características, se consideran aptos para incorporarse al proceso urbanizador.
 - c) Suelo Urbano: es aquel que por su grado de consolidación, de ejecución de la urbanización, o por contar con servicios suficientes, se consideran aptos para la edificación, en aplicación de los artículos 10 del TRLS y 21 del RGU.

Las Normas Subsidiarias distinguen dos categorías de suelo urbano:

 - Áreas de ordenanza, que no precisan desarrollo de planeamiento o gestión previas.
 - Unidades de Ejecución, que corresponden a aquellas áreas que precisan planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación.
- 2.- El régimen particular de cada uno de ellos se establece en los Títulos V, VI y VII de estas Normas.

- 3.- Los ámbitos de cada clase de suelo figuran en el plano de clasificación del suelo del término municipal y del núcleo urbano.

Art. 2.1.3.- División del suelo por su calificación: usos e intensidades

- 1.- Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias determinan la asignación de usos globales y pormenorizados y su intensidad, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas cada una de ellas a usos e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela. La intensidad es la superficie del suelo afectada por el uso.
- 2.- Los usos globales son en suelo urbano y apto para urbanizar los siguientes:

a) De carácter dotacional o servicio público:

- Equipamiento
- Espacios libres y zonas verdes
- Viario y comunicaciones
- Infraestructuras

Entre ellos hay que distinguir los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como Sistemas Locales, dada su forma de gestión y áreas a las que dan servicio. También cabe distinguir si son de titularidad pública o privada.

b) De carácter particular: Estrictamente lucrativo

- Residencial
- Industrial
- Terciario y servicios

- 3.- En suelo urbano las normas asignarán usos pormenorizados a cada solar.
- 4.- En suelo apto para urbanizar las modificaciones de las Normas asignarán usos globales, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, y establecerán determinaciones de ordenación vinculantes y orientativas.
- 5.- En suelo no urbanizable las Normas regulan los usos globales, asignando usos característicos a cada categoría diferenciada dentro de él.

En suelo no urbanizable se consideran los siguientes usos característicos:

- a) Los agropecuarios, entendiendo por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
- b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a

la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Art. 2.1.4.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

- 1.- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a su utilización impuestas por las presentes Normas no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecten a su valor inicial derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- 2.- Su destino, prohibición y autorización será según lo establecido en la LS 6/98
- 3.- El suelo no urbanizable se ordena:
 - Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
 - Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
 - Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
 - Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
 - Teniendo en cuenta el art. 45 de la Constitución Española: "Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida..."
 - Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aún siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en el suelo no urbanizable.
 - Teniendo en cuenta las normativas sectoriales que le sean de aplicación:
 - . Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973 y Ley 19/1995 de la Modernización de las Explotaciones, así como la Resolución de 4 de noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.
 - . Ley 4/1989 Conservación de los Espacios Naturales, flora y fauna.
 - . Leyes de aguas, carreteras...

Art. 2.1.5.- Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar

- 1.- En el suelo apto para urbanizar las Normas (o cualquier modificación puntual de éstas) determinarán el aprovechamiento urbanístico de cada sector, su sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
- 2.- Los propietarios de suelo apto para urbanizar están sujetos al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el Capítulo III del Título I del TRLS. El S.A.U. no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:
 - Estar aprobado el Plan Parcial
 - Estar aprobado el Proyecto de Compensación o Reparcelación
 - Estar aprobado el Proyecto de Urbanización
 - Estar ejecutada la totalidad de la infraestructura básica del polígono, o la totalidad de la fase en cuestión (o garantía de la costo de urbanización para simultanear la edificación)
- 3.- La ordenación del suelo apto para urbanizar se realiza:
 - Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos, aprovechamientos y tipologías que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.
 - Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación y usos, que deberá desarrollar el Plan Parcial.
 - Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.

Art. 2.1.6.- Régimen urbanístico del suelo urbano

- 1.- En suelo urbano las Normas definen la ordenación, aprovechamiento y uso para cada una de las parcelas.
- 2.- En el suelo urbano de las áreas de ordenanza, las Normas asignan ordenanzas que definen uso, intensidad, tipología edificatoria y aprovechamiento del terreno, mediante número de plantas y ocupación.
- 3.- En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, las Normas establecen la ordenanza de aplicación y su regulación individualizada, así como la figura de planeamiento, si es el caso, que ha de desarrollarla, el aprovechamiento, sistema de actuación, suelos de cesión obligatoria y gratuita y capacidad de viviendas.

Art. 2.1.7.- Sistemas locales y generales

- 1.- Son sistemas locales los suelos de uso y dominio público destinados a usos dotacionales, espacios libres o red viaria, pertenecientes a suelos aptos para urbanizar o unidades de ejecución en suelo urbano, así como aquellas dotaciones en suelo urbano consolidado que carecen de carácter estructurante del territorio. Constituyen los sistemas generales los elementos de equipamiento, comunicación,

espacios libres e infraestructura que conforman la estructura general y orgánica del territorio que establecen las Normas Subsidiarias.

- 2.- Los sistemas locales se regulan en estas Normas en función del uso a que se destinan, y a las condiciones tipológicas del área en que se encuentran, así como de la normativa sectorial que le sea de aplicación en lo que sea procedente.
- 3.- El suelo de sistemas locales perteneciente a unidades de ejecución que, en el momento de la aprobación de las Normas sea de titularidad privada, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, debidamente urbanizado y libre de cargas y gravámenes.
- 4.- El suelo de dotaciones, espacios libres o viario se obtendrá en suelo urbano consolidado mediante permuta o expropiación.

No obstante, en caso de ligeros retoques de las alineaciones que no superen el 10 % de la superficie total de la parcela, las superficies de viario se obtendrán gratuitamente considerando la totalidad de la superficie de la parcela a efectos de calcular la edificabilidad global del solar.

- 5.- La titularidad de los sistemas generales y locales será pública y deberán quedar afectados al uso que establezcan estas Normas y los documentos de planeamiento y ordenación, que en desarrollo de las mismas, se aprueben, correspondiendo su gestión a la Administración Pública de la que dependan competencialmente.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES SOBRE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS NN.SS.

Art. 2.2.1.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias

- 1.- El desarrollo y ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central.
- 2.- Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias en los términos previstos en la legislación.
- 3.- Las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en el TRLS.
- 4.- Los instrumentos de planeamiento marcados en el plano correspondiente son de obligado desarrollo de estas Normas Subsidiarias.
- 5.- Las Normas Subsidiarias se desarrollarán y ejecutarán mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Instrumentos de desarrollo:
 - Normas Complementarias
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
 - Otros instrumentos: Estudios de Detalles y Catálogos
 - b) Instrumentos de ejecución y gestión:
 - Documentos de gestión, que comprenden proyectos de reparcelación, compensación, expropiación y delimitación de unidades de ejecución, así como proyectos de parcelación.
 - Proyectos técnicos, que incluyen los proyectos de urbanización, de obras ordinarias, de edificación y de instalaciones.

Art. 2.2.2.- Normas Complementarias

- 1.- Las Normas Complementarias son figuras de planeamiento con igual rango que las Normas Subsidiarias. Pueden redactarse con carácter complementario a las mismas, para regular algún aspecto no desarrollado suficientemente en este documento y que convenga regular en un momento determinado.
- 2.- Se redactarán según las determinaciones establecidas en los artículos 74 y 79 del TRLS y artículos 88 y 89 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.3.- Planes Parciales

- 1.- Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar de forma pormenorizada los sectores de suelo apto para urbanizar, señalando su ordenación detallada.
- 2.- Se redactarán según lo establecido en el artículo 83 y consecuentes del TRLS y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.4.- Planes Especiales

- 1.- Los Planes Especiales pueden redactarse para objetivos diversos (sectorial o integral) y, por tanto, el contenido se adecuará a su objetivo específico.

Desarrollarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias en cualquiera de las tres clases de suelo según esos objetivos.

- 2.- Se ajustarán a lo establecido en los artículos 84 a 90 del TRLS, y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento para su contenido y documentación.

Art. 2.2.5.- Otros Instrumentos

Entre otros instrumentos de desarrollo de las NN.SS. consideramos los Estudios de Detalle y los Catálogos

- 1.- Los Estudios de Detalle se redactarán para completar o adoptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias o en un Plan Parcial, teniendo por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, (art. 91 TRLS) cuando las NN.SS o planeamiento de desarrollo no las hayan señalado.
 - b) La ordenación de los volúmenes, según las especificaciones del planeamiento.

(art. 91 TRLS)

- c) Completar la red de comunicaciones definidas en el plan que completa con las vías interiores de acceso a los edificios (art. 65.1 c RPU)
- 2.- Se ajustarán a lo establecido en el artículo 91 del TRLS y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Su contenido deberá incluir cuadro de características que recojan todos los parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta.
- 4.- Para la protección específica de monumentos, jardines, parques naturales o paisaje contemplada en el presente Planeamiento, se redacta un Catálogo. Los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural se regirán por su legislación específica (art. 93 TRLS).

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES SOBRE INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Art. 2.3.1.- Ejecución de las Normas Subsidiarias

- 1.- La ejecución de las Normas Subsidiarias se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados, y el cumplimiento de los deberes de cesión así como el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.(art. 140 TRLS)
- 2.- La ejecución de las Normas Subsidiarias requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate. (art. 142 TRLS)
- 3.- Se llevará a cabo mediante:
 - a) Unidades de ejecución completas.
 - b) Intervenciones singulares que podrán afectar a sistemas locales y a elementos aislados.
 - c) Ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos.
- 4.- La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en estas Normas, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará según lo establecido en los artículos 145 y 146 del TRLS y artículo 38 del R.G.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle.

- 5.- Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán por la Administración Pública actuante mediante:
 - a) el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la legislación urbanística
 - b) permutas, si se llega a un acuerdo con los privados: en algunas actuaciones aisladas, como el retranqueo de algunas alineaciones, se considerará la parcela aplicable a precios de aprovechamiento urbanístico la total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueos sin necesidad de expropiación, considerandose equitativo el reparto de beneficios y cargas.

Para la ejecución de actuaciones en SNU de los sistemas de infraestructura del territorio o de alguno de sus elementos se actuará mediante la expropiación o permuta.

Art. 2.3.2.- Sistemas de actuación

- 1.- La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística aplicable: compensación, cooperación o expropiación. (art. 148 TRLS)
- 2.- Las Normas Subsidiarias determinan el sistema de actuación para cada Unidad de Ejecución. No obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el artículo 148 del TRLS, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 146.2 del TRLS.
- 3.- La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará según lo establecido en el TRLS, el RGU y las determinaciones complementarias que estas Normas establecen.

Art. 2.3.3.- Sistema de compensación

- 1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su coste las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda soportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular (art. 157 TRLS)
- 2.- El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución, y se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Art. 2.3.4.- Sistema de cooperación

- 1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos (art. 162 TRLS).
- 2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación por lo señalado en estas Normas.
- 3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el art. 73 del RGU.(art. 162.2 TRLS)

Art. 2.3.5.- Sistema de expropiación

- 1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una Unidad de Ejecución previamente delimitada, y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen Local y urbanístico, y resulten conformes a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.
- 2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Sección 1ª Documentos de Gestión

Art. 2.3.6.- Proyecto de compensación

- 1.- Es el documento mediante el cual se definen los derechos y cargas urbanísticas de los propietarios implicados en una Unidad de Ejecución sometida al sistema de Compensación para su gestión.
- 2.- En el caso de propietario único se estará a lo dispuesto en los artículos 157.3 y 173 del RG para su contenido y documentación.
- 3.- En el caso de varios propietarios, el Proyecto a que se hace referencia consistirá en un documento redactado según lo establecido en las Bases de Actuación y formulados por la Junta de Compensación que habrá de formarse de acuerdo a sus Estatutos, ajustándose a los artículos 157 a 161 inclusive del TRLS y 157 a 185 inclusive del RG

Art. 2.3.7.- Proyecto de reparcelación

- 1.- La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento adjudicando las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus derechos y teniendo por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento urbanístico, así como el que le corresponda al Ayuntamiento (art. 164 TRLS).
- 2.- La reparcelación viene exigida con la aplicación del sistema de Cooperación, no pudiéndose conceder licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- 3.- Además de cuando sea necesario en las Unidades de Ejecución sometidas al sistema de cooperación, procederá la reparcelación, en suelo urbano, y dentro de los ámbitos reparcelarios que el Ayuntamiento determine, para configurar el parcelario existente adaptándolo a la disposición edificatoria derivada de las Normas.

- 4.- Cuando se den las circunstancias previstas en el TRLS y el RGU podrán aplicarse procedimientos abreviados como la reparcelación voluntaria (art. 115 RG), la reparcelación simplemente económica (art. 116 R.G) y la normalización de fincas (art.117 a 121 RG).
- 5.- El Proyecto de Reparcelación es el documento que define la Reparcelación.

Se ajustará a lo establecido en los artículos 162 a 170 del TRLS y a los 71 a 114 y 122 a 130 inclusive del RG, en todo lo que no contradiga al TRLS.
- 6.- No será necesaria la reparcelación en los casos previstos en el artículo 73 del RGU y así declarados por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la Unidad de Ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b y c del citado artículo 73.
- 7.- Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación y determinaciones señaladas en los artículos 162 a 180 del TRLS y artículos 82, 83 y 84 del RG. Los planos se realizarán a escala mínima 1:1000 y su documentación justificará la inexistencia de parcelas no edificables o sin destino específico. Deberán describir las fincas aportadas y las resultantes, con expresión de su destino urbanístico.

Art. 2.3.8.- Expropiación

- 1.- La Expropiación tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias o Planes que las desarrollan, sin perjuicio de su aplicación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en general, de los deberes básicos establecidos en estas Normas.
- 2.- Como sistema de actuación, se aplicará por Unidades de Ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas; ajustándose a lo establecido en los artículos 171 a 176 inclusive y en el título V del TRLS, en lo que sea de aplicación al municipio de Vejer según determinaciones de dicho texto legislativo y a lo que por remisión de éste sea de aplicación en la Ley de Expropiación Forzosa.
- 3.- También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no estén incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo apto para urbanizar, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.
- 4.- La Administración actuante podrá establecer la concesión administrativa según regulan los artículos 211 y 212 del RGU.

- 5.- El Ayuntamiento podrá establecer la permuta de los bienes a obtener por otros de su propiedad, una vez establecida la correspondencia entre ambos siguiendo lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y bienes de los Ayuntamientos.

Art. 2.3.9.- Parcelación urbanística y segregación de fincas.

- 1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas o lotes. No supone redistribución de cargas y beneficios.
- 2.- La parcelación urbanística realizada en suelo no urbanizable que dé lugar a la formación de núcleo de población, según el concepto de tal situación definido en estas Normas, queda prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en el TRLS y el RDU.
- 3.- Los proyectos de parcelación o segregación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia.
- 4.- En todo caso, se ajustarán a lo establecido en los artículos 257, 258 y 259 del TRLS.
- 5.- Los proyectos de parcelación o segregación contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria y como mínimo la siguiente:
 - a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
 - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 5% y a escala mínima de 1:1000.
 - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.
 - d) Documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
 - e) Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.
- 6.- No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación.
- 7.- Aún cuando los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia del Proyecto de Parcelación correspondiente.
- 8.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, necesitando la parcelación rústica la declaración municipal de la innecesariedad de licencia.

Sección 2ª Proyectos Técnicos

Art. 2.3.10.- Proyectos Técnicos de ejecución material

- 1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, públicas o privadas, se entiende por Proyecto Técnico aquel que define en su totalidad las obras o instalaciones a realizar, de modo que puedan ser ejecutadas.
- 2.- El contenido y condiciones que debe cumplir este tipo de proyecto se establecen en el Capítulo de Normas de Tramitación.
- 3.- A efectos de su aplicación, las Normas consideran los siguientes tipos de Proyectos Técnicos:
 - a) Proyectos de obras:
 - . De urbanización
 - . De edificación
 - b) Proyectos de instalaciones

Art. 2.3.11.- Obras de urbanización

- 1.- Se distinguen cuatro tipos de proyectos de obras de urbanización:
 - a) Los Proyectos de Obras de Urbanización previstos en el TRLS como instrumentos para el desarrollo integral de la urbanización de un área de suelo urbano o apto para urbanizar, una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos en cada caso.
 - b) Los Proyectos de Obras Ordinarias Municipales que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos de las infraestructuras y de los espacios públicos, en cualquier clase de suelo.
 - c) Los Proyectos de Obras Públicas semejantes a los referidos en el apartado b), pero atendiendo a elementos de infraestructuras en los que son competentes organismos distintos del municipal.
 - d) Los Proyectos redactados por particulares dirigidos expresamente a la urbanización de espacios privados correspondientes a obras no incluidas en un proyecto de edificación. Preferentemente deberán incluirse en éste.
- 2.- Los Proyectos de Obras de Urbanización a que se refiere el apartado a) del número anterior se ajustarán a lo establecido en los artículos 67 y 70 del RPU, incluso en lo que se refiere a su contenido y documentación.

- 3.- Los proyectos de obras ordinarias y de obras públicas se ajustarán a lo establecido en sus correspondientes legislaciones sectoriales en cuanto a su contenido y documentación, y cumplirán además las condiciones que correspondan a los proyectos de obras de urbanización.
- 4.- En cuanto a las determinaciones sobre aspectos técnicos cumplirán lo establecido en el Capítulo 4 del presente Título "Normas de Urbanización".

Art. 2.3.12.- Proyecto de obras de edificación

- 1.- De acuerdo a los distintos tipos de obras de edificación que pueden darse, los proyectos tratarán de uno de esos tipos o de varios de ellos, condición que deberá hacerse constar en la Memoria del Proyecto, en su título y en el expediente que se trámite en el Ayuntamiento. Asimismo, los proyectos de obras de edificación sobre inmuebles catalogados deberán tener la misma denominación que la tipología de obras en éstos permitida.
- 2.- Así los tipos de obras que se distinguen son los siguientes:
 - a) De demolición
 - b) De nueva planta y, dentro de este tipo, las siguientes:
 - Reconstrucción
 - Sustitución
 - Nueva construcción
 - c) De ampliación
 - d) De reforma o adaptación y, dentro este tipo, las siguientes:
 - Exterior
 - Interior
 - Estructural
 - e) De conservación y mantenimiento
- 3.- También se contemplan dos tipos de obras que significan, ya de hecho, un conjunto de algunas de las básicas referidas anteriormente y que conllevan una cierta matización respecto de sus fines concretos en cuanto a que son los objetivos de estas Normas en materia de protección del "Patrimonio Edificado y Arqueológico", como son las obras de:
 - a) Restauración
 - b) Rehabilitación.

Art. 2.3.13.- Proyecto de instalaciones u obras auxiliares o complementarias de la

urbanización y edificación.

- 1.- Se incluyen en este apartado aquellas actuaciones que, necesitadas o no de proyecto técnico, no se corresponden o no llegan a alcanzar el grado de complejidad de las obras incluidas en los proyectos técnicos, aún cuando puedan asimilarse a alguna de ellas.
- 2.- La necesidad de proyecto técnico o de técnico cualificado en la dirección facultativa de su ejecución vendrá dada por la complejidad de la actuación de que se trate o por las disposiciones legales de aplicación, debiendo en tales casos exigirse por el Ayuntamiento.
- 3.- Para cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo deberá aportarse como mínimo una documentación que defina con exactitud el alcance de la misma y determinar su valor a efectos del pago de las tasas correspondientes.

CAPÍTULO 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 2.4.1.- Ámbito de aplicación

- 1.- Las normas de urbanización que se definen en este capítulo serán de aplicación en todo el término municipal y para todos los proyectos de obras de urbanización que tengan por objeto alguno de los tipos de obras que se regulan en posteriores artículos.
- 2.- Los proyectos de obras de urbanización se distinguen en:
 - a) Los Proyectos de Urbanización que definan la ejecución de estas Normas, de los Planes Parciales, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que las desarrollen, según lo establecido en el TRLS y el RPU.
 - b) Los Proyectos de Obras Ordinarias definidos en el art. 2.3.11 punto 1 b)
 - c) Los Proyectos de Obras Públicas, definidos en la legislación de carácter estatal, autonómica o local, ya tengan carácter sectorial o se redacten como instrumento de ejecución de estas Normas.
 - d) Proyectos de Obras de Urbanización no incluidos en Proyectos de Edificación.

Art. 2.4.2.- Relación con el planeamiento

Los proyectos de obras de urbanización no podrán contener, en ningún caso, determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, ni podrán modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas para la ejecución material de las obras.

Art. 2.4.3.- Contenido de los proyectos de obras de urbanización

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización deberán detallar y programar las obras según el grado de urbanización requerido, y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.
- 2.- Los proyectos deberán resolver las conexiones con los sistemas y servicios urbanísticos generales y acreditar su capacidad y funcionalidad.
- 3.- Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización serán las siguientes:
 - Excavaciones y movimientos de tierras.
 - Pavimentación.

- Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 - Redes e instalaciones de saneamiento.
 - Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Jardinería y mobiliario en espacios libres.
 - Señalizaciones y marcas.
 - Red de telefonía y aquellas otras que se estimen necesarias.
- 4.- Los proyectos de obras ordinarias contendrán las obras objeto de su formulación, acreditando la innecesariedad o sustitución de las obras que no sean objeto de su formulación.

Art. 2.4.4.- Documentación de los Proyectos de Urbanización y garantías

- 1.- Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación establecida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión y complementos necesarios para la total definición de las obras a ejecutar.
- 2.- En los mismos se fijarán los plazos y etapas de ejecución de las obras, y se recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
- 3.- En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 6% del presupuesto de las obras proyectadas, lo que no eximirá del pago de las tasas municipales correspondientes. Dicha garantía se cancelará o devolverá cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras.
- 4.- Si se autoriza la edificación simultánea a la urbanización, deberá de prestarse una fianza o garantía, en cualquiera de las firmas administrativas de la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Art. 2.4.5.- Condiciones generales

- 1.- Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras. Esto será obligatorio en todas las áreas de nueva urbanización.
- 2.- Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en esas áreas de nueva urbanización, y en las ya consolidadas se tenderá a su

enterramiento.

- 3.- En urbanizaciones de nueva ejecución se cumplirá, en cualquier caso, el Apéndice 2 sobre accesibilidad y entorno de los edificios de la NBE-CPI-96.
- 4.- En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
- 5.- Se recomienda, y en los casos que el Ayuntamiento lo considere conveniente, que los edificios o instalaciones de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la implantación de instalaciones de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias de la actividad.

Art. 2.4.6.- Condiciones de trazado de la red viaria

- 1.- En la red viaria se distinguen los siguientes tipos a considerar:
 - a) Viario rodado y peatonal
 - b) Viario de circulación compartida
 - c) Viario peatonal
 - d) Aparcamientos
- 2.- En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
- 3.- En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales, tales como aceras y cruces.
- 4.- La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
- 5.- Se evitará en lo posible la apertura de vías en fondo de saco.
- 6.- Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. (Decreto 72/ 1992 de 5 de Mayo)

Art. 2.4.7.- Condiciones del viario rodado y peatonal

- 1.- Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:
 - a) El ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores se fija en ocho (8) metros.
 - b) La calzada no podrá ser inferior a cinco (5) metros para las vías de doble sentido de circulación, y a tres y medio (3,50) metros para las de sentido único.
 - c) Los aparcamientos en fila tendrán un ancho de 2m y de 4,5 en batería
 - d) Las aceras tendrán un ancho mínimo de un (1,0) metro y tendrán la eliminación de las barreras urbanísticas según se establece en el decreto 72/1992
 - e) La pendiente longitudinal máxima se fija en el 12% (si no se señala lo contrario) y la mínima en el 1%.
 - f) La pendiente transversal máxima será del 2%.
 - g) La altura del bordillo será de 0,14 m. máximo. En las zonas ya consolidadas se estará de forma orientativa o de recomendación en lo aquí dispuesto.
- 2.- Cuando las aceras tengan una dimensión superior a uno y medio (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se podrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un (1) metro.
- 3.- La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.
- 4.- Podrán autorizarse pendientes superiores a la máxima admitida por las características del terreno y siempre que se emplee un pavimento antideslizante.
- 5.- Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos (2) metros por cuatro y medio (4,50) metros, y de dos y medio (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros en batería. El tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) metros por diez (10) metros.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² de edificación.
- 6.- Sin perjuicio de que se fijen condiciones particulares para casos concretos, cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener. No obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:
 - a) Para las calzadas:

a.1) Las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al 90 % PN
- Base de 20 cm. de zahorra artificial
- Riego de imprimación
- Capa intermedia de 4 cm. de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III"
- Riego de adherencia
- Capa de rodadura de 4 cm. de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV"

a.2) Las calzadas con tratamiento de hormigón:

- Terreno compactado al 90 % PN
- Base de 15 cm. de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.
- Losa de 15 a 20 cm. de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 kg/m² con juntas cada 5 m.

a.3) Las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón se podrán realizar sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.

b) El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

c) El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un solado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-150) de diez (10) cm. de espesor o bien mediante una solera de quince (15) cm. de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4 x 1,50 m.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al uno y medio (1,5) por ciento.

Art. 2.4.8.- Condiciones del viario de circulación compartida

1.- No se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que se evitará la impresión de separación entre calzada y acera. En este tipo se incluyen la mayoría de las calles del casco antiguo.

Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.

2.- Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del rodado, siempre que la sección de la calle sea suficiente.

- 3.- El ancho mínimo será de 6 metros para las vías de nueva creación, y el existente para aquellas que estén consolidadas.
- 4.- La pendiente longitudinal máxima será del 12%, y la mínima del 1%. Podrán autorizarse pendientes superiores a la máxima cuanto esté justificado por las características del terreno y siempre que se coloque un pavimento antideslizante.
- 5.- Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

Art. 2.4.9.- Condiciones del viario peatonal

- 1.- Las vías peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
- 2.- Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de 0,80 metros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a 0,30 metros en grupos de doce escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los 0,17 metros.
- 3.- La pendiente longitudinal máxima será del 8%, pudiendo admitirse pendientes hasta del 12 % con pavimento antideslizante.
- 4.- Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del 2% para evacuación de aguas pluviales.
- 5.- En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos.
- 6.- Respecto a los materiales:
 - a) Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.
 - b) Para el pavimento se dispondrá una solera de hormigón de 10 cm. de espesor que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura mínima de 2 m., pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

Art. 2.4.10.- Condiciones de las áreas de aparcamiento

- 1.- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
- 2.- Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos

especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,00 x 4,50 m. en cordón, de 2,50 x 4,50 m. en batería y de 3,00 x 10,00 m. para camiones.

- 3.- Siempre que sea posible, las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
- 4.- Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción, para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.
- 5.- Respecto a los materiales se atenderán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm. de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de 5,00 x 5,00 metros.
- 6.- El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m² de edificación o por cada vivienda.

Art. 2.4.11.- Condiciones del abastecimiento de agua

- 1.- En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consumo medio diario se ajustará a los siguientes valores de cálculo:
 - a) Para áreas residenciales: 250 litros/habitante/día, con factor punta de 1,7, considerando un número de habitantes de 4 por vivienda
 - b) Para áreas industriales: 0,5 litros/segundo/ha., con factor punta de 2,3.

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para acercar hasta la parcela en cuestión las conducciones necesarias.

- 2.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación deberá ser de una atmósfera.
- 3.- La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

- 4.- La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

- 5.- La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie y bajo acera podrá ser de hasta sesenta (60) cm.; si no pudieran respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán tomarse las medidas de protección especiales necesarias.
- 6.- Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
- 7.- Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.
- 8.- Si el suministro se realiza mediante pozos deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales mediante los correspondientes análisis químicos y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en la materia.
- 9.- En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 m. y cada 200 m. bocas de incendios.

Art. 2.4.12.- Condiciones de la red de saneamiento

- 1.- La red de alcantarillado será de tipo unitario, salvo en aquellas áreas en que se justifique la conveniencia de emplear un sistema separativo.

Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.

- 2.- En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la no necesidad de depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración y del tipo de actividad industrial.
- 3.- La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/seg.
 - b) Cámaras de descarga con capacidad de:
 - . 0,50 m³ en cabecera
 - . 0,30 m³ en alcantarillado
 - . 1,00 m³ en restantes
 - c) Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y cada cincuenta (50) metros como mínimo en los tramos rectos.
 - d) Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximo posible

a los cauces naturales.

- 4.- Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.
- 5.- Queda prohibido el uso de fosas sépticas, pozos negros o similares en suelo urbano.
- 6.- La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de 300 mm. de diámetro.
- 7.- Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o PVC, excepto para secciones superiores a 600 mm. que serán de hormigón armado, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro y apisonado como mínimo al 90 % PN.
- 8.- Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m. con una superficie de recogida no mayor a 600 m².
- 9.- Las acometidas se realizarán siempre a pozo de registro, permitiéndose en casos excepcionales la realización de arquetas para tales acometidas, como puede ser para viviendas unifamiliares en el casco antiguo.

Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red del edificio a la red general dentro de la propia parcela o a pie del portal, si lo anterior no fuera posible.

- 10.- Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

Art. 2.4.13.- Condiciones del suministro de energía eléctrica

- 1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
- 2.- En suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.
- 3.- Los proyectos de urbanización que se ejecuten en suelo apto para urbanizar cumplirán las determinaciones establecidas para el suelo urbano.
- 4.- En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección en el caso de media y alta tensión.
- 5.- Cuando sea necesario disponer subestaciones, se colocarán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.
- 6.- Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y acordes con el entorno. En suelo no urbanizable podrán

situarse a la intemperie.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

- 7.- Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización que permitan su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

Art. 2.4.14.- Condiciones del alumbrado público

- 1.- El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En viario principal: 10 lux.
- En viario secundario: 8 lux.
- En calles peatonales: 5 lux.
- En espacios libres y paseos: 12 lux.

- 2.- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de 18 años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a 15 años en las de tráfico peatonal.

Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

- 3.- En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.
- 4.- Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
- 5.- Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en zonas con arbolado o aceras de anchura superior a 2 metros, excepto cuando se utilicen brazos murales como soporte, y siempre que se grapen a fachada.
- 6.- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquéllas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Art. 2.4.15.- Condiciones de diseño de los espacios libres

- 1.- La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
- 2.- En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
- 3.- Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.
- 4.- En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
- 5.- Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano, predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
- 6.- La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

Art. 2.4.16.- Mobiliario urbano

- 1.- Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
- 2.- Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
- 3.- Bancos: Se podrá realizar cualquier tipo de bancos de fábrica de ladrillo con revoco para pintar a la cal, cuyos asientos tengan acabado de tipo cerámico, ladrillo visto a soga, losetas, baldosas cerámicas vitrificadas o similares. Asimismo, se podrán instalar bancos realizados en hierro forjado del tipo tradicional utilizado en Vejer. Su acabado será a base de pintura negra o verde oliva.
- 4.- Papeleras: deberán tener una forma y diseño acorde con los materiales usuales que se integren totalmente en el mobiliario urbano y arquitectura vejeriega. Los colores permitidos serán blanco, negro o verde oliva.
- 5.- Alumbrado público: las luminarias se instalarán de dos tipos fundamentalmente: murales (farolas situadas sobre fachadas) y de pie (farolas sobre columnas de

fundición). En ambos casos las farolas serán troncopiramidales del tipo tradicional con vidrio transparente. Deberán ser metálicas e irán pintadas en negro o verde oliva. Se prohíbe la instalación de báculos o postes.

- 6.- Alcorques: deberán ir protegidos mediante reja-tapadera con apertura manual y se enrasarán con el pavimento.
- 7.- Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana (señales) en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Art. 2.4.17.- Supresión de barreras físicas

- 1.- Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.
- 2.- El correspondiente Proyecto de Urbanización deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

CAPÍTULO 5.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

Art. 2.5.1.- Alcance y Contenido

- 1.- Se regulan en este capítulo las condiciones que han de regir la tramitación de documentos en desarrollo de estas Normas y las referentes al régimen de intervención en la edificación y uso del suelo. En todo ello se cumplirá lo dispuesto en la legislación de régimen local vigente en la materia y las determinaciones aquí establecidas.
- 2.- La competencia municipal en materia de intervención del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
- 3.- La intervención municipal del uso del suelo y edificación se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
 - a) Ofrecer información urbanística y tramitar los planes de desarrollo, documentos de gestión y proyectos de urbanización.
 - b) Licencias urbanísticas.
 - c) Ordenes, de ejecución o de suspensión de obras.
 - d) Inspección urbanística.

Sección 1ª Información urbanística y tramitación de los planes de desarrollo, documentos de gestión y proyectos de urbanización.

Art. 2.5.2.- Información al público sobre el planeamiento vigente

- 1.- Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, de las presentes Normas Subsidiarias, de los planes que las desarrollen y de los proyectos de gestión y urbanización en la Oficina Técnica de Asesoramiento y dentro del horario que el Ayuntamiento, en coordinación con dicha oficina, determine.
- 2.- Para este fin, los locales de consulta dispondrán de copias integrales y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de las modificaciones en curso.
- 3.- Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.

- 4.- El Ayuntamiento podrá crear una Ordenanza específica para regular la información al público.
- 5.- Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente suscritas por el interesado o su representante y deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.
- 6.- Toda persona podrá solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, que deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento o la documentación gráfica de estas Normas.

- 7.- Los informes por escrito, así como la expedición de licencias y otros documentos como copias de planos y similares, devengarán los impuestos y tasas correspondientes, según establezca el Ayuntamiento a través de la debida ordenanza específica.

Art. 2.5.3.- Cédula urbanística

- 1.- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.
- 2.- Su contenido será el determinado por el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento. Contendrá la indicación expresa de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.
- 3.- La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el Ayuntamiento y expedida por el Secretario.

Art. 2.5.4.- Tramitación de las figuras de planeamiento, de gestión y de proyecto de urbanización.

- 1.- Para los instrumentos de planeamiento y ordenación de gestión señalado en el capítulo 2 y 3 de estas Normas se estará, a lo establecido en la legislación urbanística vigente en materia relativa a su tramitación.
- 2.- Para los Proyectos de Obras de Urbanización no será precisa solicitud de licencias de obras, entendiéndose concedida ésta con la aprobación definitiva de los mismos, sin perjuicio del pago del impuesto por obras correspondiente, independientemente de las tasas municipales debidas por su tramitación.
- 3.- Para los proyectos de Obras Públicas se requiere solicitud y concesión expresas de licencia de obras, actuando conforme lo que se establece a continuación para el

régimen general de licencias de obras de edificación y de actividades e instalaciones, sin perjuicio de la excepción de pagos de tasas o impuestos que disfruten.

- 4.- El Ayuntamiento podrá requerir, cuando así lo considere conveniente, el establecimiento de plazos determinados para la presentación de documentación o la ejecución de determinadas cesiones u obras contenidas en los mencionados documentos, estando de forma general a lo dispuesto en el TRLS.

Art. 2.5.5.- Interpretación del planeamiento

Cuando las consultas entren en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá dictamen motivado previo del órgano de gobierno municipal competente. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

Sección 2ª Licencias urbanísticas

Art. 2.5.6.- Actos sujetos a licencia

- 1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto o documentación requerida fuera conforme por la ordenación urbanística aplicable.
- 2.- Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica aplicable por la materia de que se trate, los siguientes actos:
 - a) Parcelaciones y segregaciones de fincas.
 - b) Obras de urbanización.
 - c) Obras de edificación, que comprenden las de nueva planta, de ampliación, reforma o adaptación, conservación, restauración y rehabilitación.
 - d) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
 - e) Primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones y modificación de uso de los mismos.
 - f) Apertura de actividades.
 - g) Legalización de cualquiera de las obras, usos y actividades del presente artículo.

- h) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
- i) El uso o instalación del vuelo sobre las edificaciones, viarios o espacios libres de toda clase existente, tales como tendido aéreo de cables, conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios.
- j) Instalación de grúas y andamios.
- k) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
- i) Extracción de áridos y explotaciones análogas.
- m) Tala o destrucción por otros medios de árboles, de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
- n) Instalaciones de redes de servicio, ya sean áreas, en superficie o subterráneas, y su modificación.
- ñ) Las instalaciones subterráneas, cualquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.
- o) Las obras e instalaciones de carácter provisional, según lo establecido en el art. 136 del T.R.L.S.
- p) Todas aquellas actuaciones recogidas en el Título II del PEPMF de la Provincia de Cádiz.
- q) Otras actuaciones y obras auxiliares o complementarias de la urbanización y de la edificación, cuando no estén contempladas expresamente en los proyectos de obras (en cuyo caso se considerarían concedidas dentro de la licencia de esta) ya sean provisionales o permanentes.

Y todos aquellos actos para los que sea exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra norma jurídica que le fuese de aplicación.

- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas no municipales, aún cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos específicos previstos en el artículo 244 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público o que afecten directamente a la defensa nacional.
- 3.- Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá licencia para ellas, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión, o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

- 4.- El Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de la licencia si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público, y si existen indicios de que la propiedad pudiera ser pública, necesitando el solicitante presentar la documentación que acredite la propiedad privada.

Art. 2.5.7.- Competencias y contenido de la licencia

- 1.- La competencia para otorgar la licencia corresponde en general al Alcalde, que podrá delegarla a la Comisión de Gobierno, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

- 2.- Contenido implícito:

En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas amparándose en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el promotor, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.

- 3.- Contenido explícito:

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que serán decididas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de estas Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.

La licencia incluirá la correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Art. 2.5.8.- Definición de la obra y/o actividad objeto de licencia

- 1.- Las solicitudes habrán de ir acompañadas de la correspondiente documentación que sirva para definir y ubicar correcta y exactamente la obra o actividad pretendida y conocer si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

- 2.- Dicha documentación deberá contener Proyecto Técnico, según la entidad de la obra o actividad pretendida.
- 3.- Sin perjuicio de las determinaciones mínimas que se establecen en estas Normas, el Ayuntamiento podrá redactar unas ordenanzas en las que se detalle la documentación a exigir en cada caso que podrán modificar incluso las aquí fijadas sin que ello constituya modificación de Normas.
- 4.- Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes y visados por el colegio profesional correspondiente, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles todo ello conforme a la legislación en vigor.
- 5.- La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella, como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación Municipal, salvo cuando se trate de especificaciones constructivas.

Art. 2.5.9.- Procedimiento de concesión de licencia

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se contienen en estas Normas.

Así, se estará a lo dispuesto en los artículos 242 a 244 del TRLS, artículos 4 y 8 del RDU y artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la Norma 8.2 del Plan Especial del Medio Físico, y la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos y art. 70 y 71 de la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

Se estará, además, a lo dispuesto en la ordenanza fiscal municipal correspondiente, que en todo caso habrá de adaptarse a lo establecido en estas Normas.

- 2.- El Ayuntamiento podrá redactar unas ordenanzas que complementen estas Normas, a fin de regular aspectos no contemplados o insuficientemente desarrollados en ella.
- 3.- La denegación de licencias deberá ser motivada, y deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.
- 4.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico aplicables.
- 5.- Los solicitantes podrán pedir la subrogación para la obtención de licencia a los órganos autonómicos pertinentes en caso de que el Ayuntamiento no conteste en los plazos previstos (1 mes en obras menores y 2 meses en obras mayores).
- 6.- Los plazos previstos en la Ley y Normas para el otorgamiento de las licencias se

entenderán iniciados una vez que la solicitud venga acompañada de la documentación requerida.

Sección 3ª Las Licencias de Obras

Art. 2.5.10.- Licencias de obra de edificación: Obras menores

- 1.- Se entiende por obra menor la que cumpla los siguientes requisitos:
 - No comprometer elementos estructurales del edificio.
 - No comprometer la seguridad de personas o bienes.
 - Ser de escasa complejidad y requerir una tecnología simple.
 - No precisar la presencia de técnicos.
- 2.- La solicitud de este tipo de licencias deberá acompañarse de: plano de situación; croquis acotado de la obra que se pretende realizar con grado de detalle suficiente para la comprensión de la misma; relación de materiales a emplear y descripción de las características constructivas y estéticas de la solución adoptada; y el presupuesto de su coste, todo ello firmado por el contratista o propietario.

Art. 2.5.11.- Licencias de obras de edificación: Obras mayores

- 1.- Se entiende por obra mayor:
 - Las de nueva planta y ampliación en cualquier caso; y las de reforma, conservación y demolición que afecte a la estructura, cubierta y/o fachada del edificio, a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición del material de cobertura en las segundas y de carpintería y acabado en las terceras.
 - Las englobadas en obra menor que alcancen una determinada entidad económica o volumen de obra compleja.
- 2.- La solicitud de licencia de obras de edificación deberá acompañarse de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá contener como mínimo memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, plano de situación, planos en que se grafíe la actuación y presupuesto de la misma. Todos los documentos se redactarán con el nivel de detalle suficiente de acuerdo con las características de la obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.
- 3.- En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, las solicitudes de licencias de obras de demolición deberán ir acompañadas por un anteproyecto de la nueva edificación a

construir en el solar resultante.

- 4.- En obras de nueva planta, y en aquellas obras en edificios que el Ayuntamiento estime necesario, los proyectos incorporarán como anexo la duración máxima prevista para las obras, así como los períodos parciales de ejecución si fueran procedentes según las características de la obra. Estas fases serán las de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y cubrición de aguas. Así mismo se incorporará Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de la obra.
- 5.- 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 cumplir con la Ordenanza Fiscal correspondiente y acreditar los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b) Hallarse cumplidos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos, correspondientes a la Unidad de Ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c) Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a la legislación urbanística y las presentes normas.
 - d) Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o conexiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
- 6.- No obstante lo establecido en el apartado 3.d) anterior, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
- 7.- La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos a las especificaciones constructivas o de materiales, precisa modificación de la licencia.
- 8.- Las licencias de obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

- a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- c) En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
- d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.
- e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del constructor y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.

Art. 2.5.12.- Licencias de obras con eficacia diferida

- 1.- 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 del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

Junto al Proyecto Básico se presentará documentación en la que se definan las características y punto de conexión a las redes de agua, alcantarillado y energía eléctrica, o cualquier otra que el Ayuntamiento estime necesario, pudiendo exigirse informe de las compañías suministradoras y las obras que estas consideren oportunas.

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

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del Proyecto Básico si resultase inútil, o de su adaptación, si fuera necesaria para obtener el permiso de inicio.

El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Art. 2.5.13.- Transmisión de licencias

- 1.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento, por parte tanto del nuevo como del antiguo propietario. Si las obras se hallan en curso de ejecución deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

- 2.- Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las determinaciones de la propia licencia.
- 3.- En caso de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviera el transmitente.

Art. 2.5.14.- Vigencia, caducidad y suspensión de las licencias

- 1.- Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.
- 2.- Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo se indican y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo:
 - a) Si no se inician las obras en el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la fecha del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis meses.
 - b) Si, comenzadas las obras, quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses. Se podrá solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
 - c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución marcados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
 - d) Si no se cumple el plazo de terminación de las obras. De no haberse producido prórroga anterior, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.

- e) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a 6 meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no afecta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

- 3.- La caducidad, suspensión o paralización de licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo el interesado iniciar o reanudar actividad alguna salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el valor de la edificación ejecutada, previa autorización u orden de la Administración. En caso de urgencia podrá obviarse este permiso previo pero notificándolo debidamente. En cualquier caso el interesado será responsable del buen estado de conservación y seguridad de las obras realizadas.
- 4.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, salvo los referidos de seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades que procedan.

Art. 2.5.15.- Modificación de las condiciones de la materia sujeta a licencia

- 1.- Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras requerirán expresa modificación de la licencia de las mismas.
- 2.- Así mismo, deberán notificarse al Ayuntamiento los cambios de contratista y técnicos directores de obra.

Art. 2.5.16.- Terminación de las obras. Reposición de daños a la urbanización y/o medio natural afectado.

- 1.- Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.
- 2.- A la finalización de las obras sus responsables deberán:
 - a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
 - b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos, sin perjuicio de las cargas de urbanización que le hubieren sido exigidas.
 - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos o del medio natural, hubiesen sido afectados por las obras.
 - d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

- 3.- No se concederá licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.
- 4.- Los promotores de cualquier obra o acto de intervención en la edificación o el suelo (sea cual sea su clasificación) se consideran responsables de la reposición a su estado original de cualquiera de los elementos de la urbanización o del medio natural que se vea afectado por su actuación, sin perjuicio del deber de urbanizar.
- 5.- A tal efecto, el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de fianza en metálico o mediante aval bancario por el importe que estime oportuno y según valoración justificada que asegure la total reposición pretendida.
- 6.- Su devolución se hará una vez inspeccionadas e informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales las obras necesarias de reparación (el aval deberá tener validez expresa hasta tal fecha).
- 7.- La prestación de tal fianza se hará una vez concedida la licencia o servicios oportunos y siempre antes de comenzar las obras o actuaciones de que se trate, para lo que se establecerá esa condición en el contenido de la licencia, quedando suspendidos los beneficios de la licencia hasta su cumplimiento.

Art. 2.5.17.- Licencias de edificación y urbanización simultáneas

- 1.- En virtud de lo previsto en el artículo 33.2 del TRLS, sin perjuicio del momento en que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras de edificación en parcelas que no alcancen la condición de solar, incluso si están incluidas en el ámbito de una Unidad de Ejecución.
- 2.- Para ello deberá asegurarse la ejecución simultánea de edificación y urbanización, según lo previsto en los artículos 40 y 41 del RGU, debiéndose indicar expresamente estas condiciones en el acto de concesión de licencia. No obstante, la no indicación expresa no eximirá al interesado de su cumplimiento.
- 3.- De conformidad con el art. 14.2 d) de la Ley 6/98, de 13 de abril, será preciso proceder previamente a la equidistribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Art. 2.5.18.- Tira de cuerda: Señalamiento de alineaciones y rasantes

- 1.- Cualquier persona podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar. Ello se efectuará el día y hora previamente señalados y notificados por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.
- 2.- El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, mediante clavos o estacas,

las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente marcadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera, al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

- 3.- El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.
- 4.- El señalamiento de las alineaciones y rasantes oficiales podrá instarse por oficio.

Art. 2.5.19.- Licencias de obras y usos de naturaleza provisional

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 del TRLS, el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido en dicho artículo y siempre que no hubieran de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.
- 2.- La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivan de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición si así lo acordase el Ayuntamiento.
- 3.- Las licencias así concedidas solo serán eficaces con la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por parte del interesado, a todo derecho de indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso. Este extremo deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.

Sección 4ª Licencias de uso

Art. 2.5.20.- Licencia de uso: ocupación y apertura

1. La licencia de uso tiene por objeto autorizar instalación y/o la puesta en uso de los edificios o instalaciones previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias concedidas (licencias de obras) y de que se encuentran debidamente terminadas y aptos para su destino según las condiciones urbanísticas y sectoriales de aplicación.
- 2.- Deberán haberse realizado todas las cesiones de suelo y ejecutado todas las obras de urbanización que sean previas conforme a lo establecido en estas Normas y en la legislación urbanística.

- 3.- Su obtención será condición imprescindible para la contratación y concesión de los servicios de agua, luz, teléfono y cualquier otra que establezca el Ayuntamiento.
- 4.- La obtención de la licencia de uso no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
- 5.- Las licencias de uso se subdividirán, según el uso de la edificación en:
 - a) Licencia de ocupación, para el uso residencial y obras similares.
 - b) Licencia de apertura, para el ejercicio de cualquier actividad, que a su vez se subdivide en permiso de instalación y en permiso de funcionamiento de la actividad.

2.5.21.- La Licencia de primera ocupación de la edificación residencial y usos similares

- 1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios una vez ejecutadas las obras.
- 2.- Las obras sujetas a licencia de ocupación serán:
 - a) La primera ocupación de las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación.
 - b) La nueva ocupación de edificios que han sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.
- 3.- La concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos:
 - a) Certificación final de obras suscrita por la Dirección Facultativa de las mismas y visada por el colegio profesional correspondiente, donde, además, se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada, y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
 - b) Proyecto final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieren sufrido alguna alteración, y que no incurra en los supuestos que precisan solicitud de modificación de licencia.
 - c) Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - d) Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado,

si el Ayuntamiento lo considerase preciso.

- e) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - f) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
- 4.- La Licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de la licencia de ocupación por el transcurso de los plazos no legitima las obras o usos que sean contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

- 5.- La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuere preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
- 6.- Las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos: agua, saneamiento, electricidad y teléfono, no podrán dar servicio a la edificación mientras tanto no se obtenga la licencia de ocupación.

2.5.22.- La licencia de apertura de actividades

- 1.- La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la implantación y puesta en uso de actividades e instalaciones, así como las ampliaciones o modificaciones que se realicen en las mismas.
- 2.- La licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se subdivide en:
- a) Permiso de instalación, por el que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b) Permiso de funcionamiento, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
- 3.- En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
- 4.- La concesión de licencia de apertura (instalación y funcionamiento) estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la

reglamentación técnica que resulte de aplicación.

- 5.- Están sujetas a licencia de apertura:
- a) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
 - b) La modernización o sustitución de instalaciones que supongan modificación de las características técnicas de las mismas, o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes que requiera modificación de la licencia de apertura.
- 6.- Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

Salvo en aquellos casos en que expresamente venga exigido por una norma de rango superior, la obtención de licencia de apertura no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

- 7.- Las actividades ajustadas por la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que se establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.
- 8.- Toda actividad o instalación con licencia de apertura que esté en funcionamiento o haya dejado de ejercerse con anterioridad a 6 meses como máximo, y cuya única variación sea el cambio de titularidad y no conlleve obras, se tramitará bajo este concepto sin más que su notificación al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a la responsabilidades que se deriven.

Cualquier otra variación se considerará como modificación de la actividad, debiéndose tramitar conforme si se tratara de una nueva actividad, con la documentación que le sea exigible en virtud de ello y la liquidación de tasas e impuestos que le sean de aplicación.

Si se pretende realizar obras, sin perjuicio de lo anterior, deberá valorarse por los técnicos municipales si es necesario una nueva tramitación del expediente de apertura según la envergadura de éstas.

- 9.- La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá , en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

2.5.22.1.- Clasificación de actividades e instalaciones

- 1.- Las actividades e instalaciones necesarias de licencia de apertura se clasifican en:
 - a) INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - b) CALIFICADAS: las comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.
- 2.- El RAMINP y el RGPEP.
 - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) queda derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos.
 - El Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos, se considera como normativa sectorial a aplicar, mientras que no quede derogado, a las actividades o instalaciones que les sea de aplicación y no contradiga lo establecido en la Ley 7/1994 y sus reglamentos, aplicándose las normas particulares de diseño previsto en el mismo y en estas Normas.
- 3.- Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de las calificadas, sin perjuicio de las sectoriales, que por la actividad o instalación de que se trate, le sea de aplicación.
- 4.- Respecto a las actividades o instalaciones que, aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
- 5.- Las actividades calificadas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifican en:
 - a) Actividades incluidas en el ANEXO 1, las cuales necesitan EVALUACIÓN de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación los títulos I y II de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de Medio Ambiente. El órgano ambiental competente en el otorgamiento de Evaluación Ambiental es la AMA, adscrita a la Consejería de Medio Ambiente, que tendrá la competencia para tramitar y resolver el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, atribuyéndose a los Delegados Provinciales cuando se trate de actuaciones que afecten a la provincia y a los Directores Generales de Protección Ambiental cuando en ámbito afecte a varias provincias.
 - b) Actividades incluidas en el ANEXO 2, a las cuales procede INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994 de

18 de mayo, y el Decreto 153/1996 de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente. El órgano ambiental competente para la emisión del Informe Ambiental es la AMA.

- c) Actividades incluidas en el ANEXO 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y a los que procede la CALIFICACIÓN AMBIENTAL siéndole de aplicación el Título II DE LA LEY 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995 de 19 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA 11 de enero de 1996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento. Las competencias para la tramitación de tales actividades son municipales.

2.5.22.2.- El permiso de instalación de la actividad

- 1.- Mediante ella se autoriza previamente la implantación, ampliación o modificación de la actividad o instalación pretendida.
- 2.- Si no es necesaria la realización de obra alguna se tramitará conjuntamente con el permiso de funcionamiento, denominándose licencia de apertura todo el procedimiento.
- 3.- Si son necesarias obras se estará a lo dispuesto en el punto 2.5.22. párrafo 3, por lo que será necesario la obtención de licencia para tales obras.
- 4.- Sin perjuicio de que existan obras para las cuales será necesaria la presentación que se requiera en relación a la licencia de obra, la documentación a aportar contendrá las medidas correctoras y de seguridad que correspondan al tipo de instalación o actividad, con justificación expresa de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación, especialmente en cuanto a su compatibilidad de uso a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, a las condiciones de protección Contra-Incendios (CPI-96), al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a la supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 72/92 de 5 de mayo).
- 5.- A tenor de lo establecido en Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características y usos determinados, no se concederá la licencia de obra sin la autorización de la instalación si fuera procedente.
- 6.- La documentación mínima a presentar por los titulares de la actividad o instalación para el permiso de instalación será:
 - a) Copia de la licencia de obra del edificio o local preexistente, o la justificación de que el edificio o local tiene adquirido el derecho a la edificación, si es el caso.

b) Según la envergadura de las obras a realizar:

b.1) Proyecto técnico de obra nueva o adaptación de local, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, y suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto: comprendiendo una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materiales a utilizar, con su posible repercusión medioambiental y las medidas correctoras a emplear, ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
- Planos con croquis de situación, emplazamiento y demás planos necesarios para el desarrollo de las obras y actividades.
- Presupuesto, incluyendo el capítulo de maquinarias e instalaciones

b.2) Plano de emplazamiento y croquis de planta de distribución con indicación del mobiliario y los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, así como una descripción detallada de la actividad con el presupuesto de las pequeñas obras a realizar.

c) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

2.5.22.3.- El permiso de funcionamiento de la actividad

- 1.- Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
- 2.- Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
- 3.- Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
- 4.- La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
- 5.- Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera preciso la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto
- 6.- La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el

permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

- 7.- La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
- a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubiera sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
 - c) Certificado final de obras de técnico competente visado por el colegio profesional correspondiente, donde se haga constar, además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso:
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
 - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se trata de actividad calificada.
 - e) Alta en los impuestos de Actividades Económicas y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado, si el Ayuntamiento los considerara precisos.
 - f) Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.
- 8.- Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta de Andalucía.
- 9.- Caducarán las licencias de apertura de aquellas actividades que permanezcan interrumpidas durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso. Esta prórroga no podrá exceder de un período igual al plazo antes mencionado.

2.5.22.4.- Licencias de apertura sin necesidad de obras

- 1.- Si no es necesaria la realización de obra alguna para desarrollar la actividad pretendida, o éstas son de escasa entidad, se tramitará conjuntamente el permiso de instalación y funcionamiento.
- 2.- La documentación mínima a presentar por los titulares de la actividad o instalación será:
 - a) Certificado firmado por técnico competente donde se haga constar:
 - La seguridad estructural del edificio
 - El cumplimiento de las normas de obligado cumplimiento, y en especial:
 - . Las medidas contra incendios
 - . El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión
 - . La supresión de barreras arquitectónicas
 - . Otras normativas sectoriales de aplicación
 - Si la actividad se encuentra calificada y, por consiguiente, es necesaria la CALIFICACIÓN AMBIENTAL, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental.
 - Memoria y planos descriptivo de la actividad (E:100)
 - b) Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio o local tiene adquirido el derecho a la edificación.
 - c) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
 - d) Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado, si el Ayuntamiento los considera precisos.
 - e) Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y otros que el Ayuntamiento crea convenientes.
- 3.- Las solicitudes de licencia por cambio de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, incluirá en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno, aunque sí un Certificado suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que acredite que el local reúne las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad que se trate. Si dicha actividad está incluida en alguno de los anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, se deberá asimismo justificar el cumplimiento del Reglamento correspondiente.

2.5.22.5.- Procedimiento de concesión de licencia de apertura

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de licencia de apertura se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideran en estas Normas.
- 2.- Para las actividades calificadas se estará a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como los arts. 70, y 71 de la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.
- 3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

2.5.22.6.- Autorización de otros organismos con competencias concurrentes

- 1.- Las autorizaciones que deban otorgar otros órganos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse a la solicitud de licencia, tanto en las de obras como en las de apertura y ocupación, no considerándose la documentación completa hasta que no se aporten aquéllas a los efectos de cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

Sección 5ª Otros aspectos de la intervención municipal en el uso del suelo y la edificación

2.5.23.- Licencias de parcelación urbanística o de segregación

- 1.- Estará sujeta a licencia urbanística toda parcelación de terrenos en suelo urbano.

En suelo no urbanizable será preceptivo informe del Ayuntamiento en donde se indique la innecesariedad de licencia.
- 2.- Con la solicitud de licencia de parcelación o de segregación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establecen las condiciones de la parcelación de la finca a parcelar, justificando jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y describiendo las parcelas resultantes con expresión de su superficie, localización y condiciones de edificabilidad.
 - b) Plano de situación a escala 1:2.000; plano topográfico a escala 1:500 en el que se sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos normales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los plazos vinculantes; y plano de parcelación a escala 1:500, indicando por parcela su superficie y edificabilidad.
 - c) Escritura de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

2.5.24.- Documentación de otros actos sujetos a licencias

- 1.- Otros actos sujetos a licencias son:
 - Obras de urbanización ordinarias
 - Movimientos de tierras
 - Demoliciones
 - Apeos
 - Vallados de obras
 - Grúas torre

- 2.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias o públicas, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación a escala 1:2.000 en el que se localice la finca.
 - b) Proyecto técnico integrado por los documentos necesarios para los Proyectos de Urbanización, con los capítulos pertinentes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar.
 - c) Copia del plano especial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineación y rasantes sobre el terreno, si fuese el caso.
 - d) Depósito de garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en la cuantía que se estime necesaria.

- 3.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras no considerada como menores, se acompañaran los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento 1:2000 con curvas de nivel
 - b) Plano topográfico escala 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente, y las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectados por desmonte o terraplén.
 - c) Planos de perfiles
 - d) Memoria técnica complementaria de la documentación anterior, explicando las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar

- 4.- Con la solicitud de licencia de demolición o derribos, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Proyecto de demolición
 - b) Proyecto de obra nueva, puesto que no se concederá licencia de demolición si no va acompañada de proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes

Si la demolición es de poca entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

- 5.- Para la licencia de apeos se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos, si así se viese conveniente por la envergadura de las obras o por estar incluidos ambos en un único proyecto.

Cuando afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

Antes de comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato se podrá disponer en el acto de los apeos y obras convenientes, bajo la dirección facultativa de la propiedad, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas y abonar los derechos que procedan y exigiéndose que se realicen los apeos u obras que se estimen oportunos.

- 6.- Para el vallado de las obras deberá solicitarse licencia, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido o solicitado la correspondiente a la obra o simultáneamente con esta.

Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de la valla se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. En el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse y dejar libre la acera al tránsito público.

- 7.- Con la solicitud de licencia para la instalación de usos de grúas torres en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

- b) Certificado de la casa instaladora suscrito por técnico competente acreditativo

del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento.

En dicha certificación deberá recogerse las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

- c) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria y documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Art. 2.5.25.- Ordenes de ejecución y suspensión de obras y usos.

- 1.- De forma general se estará a lo dispuesto en los artículos 21, 245 y 246 del TLRS y a los 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes, así como a las determinaciones concretas que para ciertas actuaciones establezcan estas Normas.
- 2.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a:
 - Imponer o restablecer la legalidad urbanística infringida.
 - Exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.
 - Asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
- 3.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
- 4.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en las obras y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo este y clausurarla a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Art. 2.5.26.- Estado ruinoso de la edificación

Respecto al estado ruinoso de la edificación se estará a lo dispuesto en el art. 247 del TRLS, en el RDU y en el art. 1.2.7. de las presentes Normas.

Art. 2.5.27.- Protección de la legalidad urbanística

- 1.- Se estará a lo dispuesto en los artículos 248 a 256, ambos inclusive, del TRLS, en todo lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas.
- 2.- Las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas para restaurar el orden urbanístico infringido y la realidad física alterada a través del correspondiente expediente incoado al efecto.
- 3.- En los supuestos de obras abusivas contempladas en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones sin la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución se impondrán, además, las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Art. 2.5.28.- Inspección urbanística

- 1.- La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios, sin perjuicio de las competencias del Alcalde.
- 2.- En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 260 del TRLS.

Art. 2.5.29.- Infracciones urbanísticas

- 1.- Se estará a lo dispuesto en los artículos 261 a 275, ambos inclusive, del TRLS en lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas y de la entidad del Municipio al que se aplica.

Art. 2.5.30.- Obras y usos en edificaciones fuera de ordenación

- 1.- Se estará a lo dispuesto en el art. 137 del TRLS y a lo indicado en el art. 1.1.7 de estas Normas.
- 2.- En relación a la actividad, se podrá conceder licencia de apertura en un edificio fuera de ordenación siempre que el uso sea permitido en la zona de ordenanza y no

comporte la ejecución de obras prohibidas por el art. 137 del TRLS, pudiendo permitirse las pequeñas obras que vienen exigidas por razones de higiene, ornato y conservación del inmueble, pero no las derivadas a la adecuación del local.

TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 3.1.1.- Aplicación

- 1.- El régimen de protecciones que se regula en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
- 2.- El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

Art. 3.1.2.- Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996 de 30 de abril 1996)
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95)
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96)

Y las disposiciones que a tal efecto apruebe la Consejería de Medio Ambiente

Todo ello conforme al art. 148.1.9º de la Constitución Española, según el cual, las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en materia de gestión de la protección del medio ambiente, sin perjuicio de que el art. 149.23ª atribuye al Estado la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran, entre otras:

- La Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos
- La Ley 20/1986, de 14 de mayo, de residuos tóxicos y peligrosos
- La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

- La Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas

Art. 3.1.3.- Responsabilidades

- 1.- La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones corresponde al Ayuntamiento y a la Administración Autonómica en lo que a ella corresponda por la Ley de Protección Andaluza. El Ayuntamiento podrá denegar y condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que se opongan a la regulación que se establece en este Título, y deberá obtener las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes.
- 2.- La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Consecuentemente, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño, cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje, así como aquellas que ocupen suelos no edificables en función de las servidumbres que sobre ellos graviten.

Art. 3.1.4.- Protección del medio ambiente

- 1.- Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
 - Vertidos sólidos (basuras).
 - Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - Vertidos gaseosos.
 - Contaminación acústica y vibratoria.
 - Protección contra incendios.
 - Utilización de explosivos.
 - Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.
- 2.- Para el suelo clasificado como No Urbanizable también se estará de forma general a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz sobre protección de recursos y del dominio público, sin perjuicio de las

condiciones que se establecen a continuación.

Art. 3.1.5.- Vertidos sólidos

- 1.- Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas y por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y demás normativas aplicables.
- 2.- A los efectos de orientar el presente punto, los vertidos de residuos se clasifican:
 - A) Los regulados por la Ley de Protección Ambiental:
 - 1) Residuos sólidos urbanos:
 - a) Residuos sólidos que constituyen la basura domiciliaria o se generen por las actividades comerciales o de servicios, así como los procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.
 - b) Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.
 - c) Escombros y restos de obras.
 - d) Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.
 - e) Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.
 - f) Residuos de actividades agrícolas, entre los que se incluyen expresamente los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie, así como los envases de productos aplicados en agricultura, excepto los que sean catalogados como tóxicos y peligrosos.
 - g) Otros residuos que deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la legislación del Régimen Local.
 - 2) Residuos tóxicos y peligrosos; que son los desechos que se generan con ocasión de las actividades productoras y gestoras de residuos tóxicos y peligrosos, y a los que están caracterizados como tales por la normativa vigente (Ley 20/1986, de 14 de Mayo, de Residuos Tóxicos y Peligrosos). La competencia sobre esta material corresponderá a la Agencia de Medio Ambiente
 - B) Los regulados por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

- C) Los vertidos regulados en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, considerados como vertidos líquidos contemplados en el artículo posterior.
 - D) Los residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas o ganaderas, producidos en fase de explotación y que se depositen en SNU.
- 3.- Las personas y entidades productoras o poseedoras de los desechos y residuos sólidos urbanos (grupo A.1) estarán obligadas a ponerlos a disposición del Ayuntamiento en las condiciones exigidas por las Ordenanzas Municipales y por el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Serán responsables de los daños o molestias causadas por los mismos hasta que se ponga a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión.

- 4.- De conformidad con la normativa de régimen local, el Ayuntamiento está obligado a prestar el servicio de residuos sólidos urbanos.
- 5.- Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en el título V de estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos.

Desde estas Normas no se contempla ningún punto de vertido de residuos urbanos dentro del término municipal, estando el municipio integrado en el Consorcio de Bahía de Cádiz. Tampoco se contemplan vertederos de escombros y restos de obras, los cuales no podrán realizarse en áreas delimitadas por estas Normas como suelo no urbanizable protegido, en los cauces y vertientes o en áreas en que se produzca impacto paisajístico por ser visibles desde los puntos de tránsito habitual. Sí podrán ubicarse en zonas que necesiten un relleno para su utilización como espacio libre de uso público y en regeneraciones de canteras.

- 6.- Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
- 7.- El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberá ser trasladado directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrá depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

- 8.- Según se establece en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza para la gestión de los desechos sólidos urbanos, la Agencia de Medio Ambiente elaborará un Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el que se integrarán los Planes Directores Provinciales, con la participación de las Corporaciones Locales en su elaboración.

Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán

de obligado cumplimiento, dentro de su ámbito de aplicación, para las personas y entidades públicas y privadas.

- 9.- El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, estando a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.
- 10.- El Ayuntamiento se integrará en consorcio y mancomunidad para la gestión de desechos y residuos y será la Junta de Andalucía, la que promoverá o incentivará las medidas que tiendan a reducir o suprimir la producción de desechos y residuos o que posibiliten el reciclado o la reutilización en los propios focos de producción
- 11.- Respecto a los residuos tóxicos y peligrosos, su competencia corresponderá a la Agencia de Medio Ambiente, elaborándose Planes de Gestión para su planificación, adaptándose a la legislación básica del Estado en esta materia y al Plan Nacional de Residuos Industriales.

Art. 3.1.6.- Vertidos líquidos

- 1.- Se consideran vertidos líquidos los que se realizan directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos, así como los que se llevan a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones mediante evacuación, inyección o depósito.
- 2.- A efectos de vertidos de aguas residuales a cauces públicos regirán las normas establecidas en este artículo, sin perjuicio de la necesidad de contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica, según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
- 3.- El procedimiento para obtener la autorización de un vertido se iniciará mediante la presentación de una solicitud por el titular de la actividad, concretando las características de la actividad causante del vertido, localización exacta del mismo, características cuantitativas y cualitativas de los vertidos y descripción sucinta de las instalaciones de depuración, acompañando proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.

Cuando el vertido o el sistema de depuración o eliminación propuesto se presuma que pueda dar lugar a la infiltración o el maceramiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos y las aguas subterráneas se habrá de aportar, además, un estudio hidrogeológico en relación con la presunta afección.

- 4.- Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto) y Ley de Protección

Andaluza y sus Reglamentos.

- 5.- En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, previo a la licencia municipal, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 53.5 del Reglamento de Planeamiento.
- 6.- Según la actividad que se trate, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y sus reglamentaciones.
- 7.- En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

- 8.- Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el Proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras, aprobadas por la Resolución de 23 de abril de 1969 y, en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:
 - a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar.
 - b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
 - 10 cm. en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
 - d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
 - e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
 - f) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de

hormigón en masa; 15 cm. para hormigón armado "in situ" y 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.

- g) La fosa distará 25 m. como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica, así como lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales de Planeamiento.

Art. 3.1.7.- Vertidos gaseosos

- 1.- Quedarán regulados por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial, el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
- 2.- Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente la vigilancia, control, potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los Anexos primero y segundo de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al Ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.
- 3.- Se entiende por "nivel de emisión de un contaminante", la concentración y/o masa del mismo vertida a la atmósfera en un período determinado.

Se entiende por "nivel de inmisión de un contaminante", la cantidad del mismo existente por unidad de volumen de aire, medida siempre en ambientes exteriores.

- 4.- Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.
- 5.- Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire.

Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Art. 3.1.8.- Contaminación acústica y vibratoria

- 1.- Quedará regulado por la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de febrero de 1996 que desarrolla dicho Decreto.
- 2.- Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los

niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los Anexos primero y segundo y sus Reglamentos, le corresponde a la Agencia de Medio Ambiente (art. 4 Reglamento de Calidad de Aire).

- 3.- Se entiende por "nivel de emisión sonora" la magnitud de la presión acústica emitido por un foco ruidoso.

Se entiende por "nivel de inmisión sonora" la magnitud de la presión acústica medida en un determinado punto.

- 4.- Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen el Reglamento de Calidad del Aire en su Título III, que serán los siguientes:

- a) En el interior de los locales, el Nivel Acústico de Evaluación, expresado en dBA, no deberá sobrepasar, como consecuencia de la actividad, instalaciones o actuaciones ruidosas, en función de la zonificación, tipo de local y horario, a excepción de los ruidos procedentes del ambiente exterior (ruido de fondo debido al tráfico o fuente ruidosa natural), los valores indicados en la tabla nº 1 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire, que es el siguiente:

ZONIFICACION	TIPO DE LOCAL	NIVELES LIMITES (dBA)	
		DIA 7-23	NOCHE 23-7
Equipamientos	Sanitario y Bienestar Social	30	25
	Cultural y Religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	45
Residencial	Piezas habitables	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

El nivel Acústico de Evaluación es el parámetro que trata de evaluar las molestias producidas en el interior de los locales por ruidos fluctuantes procedentes de instalaciones o actividades ruidosas, determinándose según se establece en el Reglamento de Calidad de Aire.

- b) En el exterior de los locales, el Nivel de Emisión al Exterior, expresado en dBA, emitidos por la actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas (con exclusión del ruido de fondo), no podrá ser superior a los expresados en la tabla nº 2 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire, en función de la zonificación y horarios, que es la siguiente:

SITUACION DE LA ACTIVIDAD	NIVELES LIMITES (dBA)	
	DIA 7-23	NOCHE 23-7
Zona de equipamiento sanitario	60	50
Zona residencial, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios	65	55
Zonas con actividades comerciales	70	50
Zonas con actividad industrial o servicio urbano, excepto servicios de administración	75	70

Cuando el nivel del ruido de fondo, en la zona considerada, sea superior a los valores anteriores, éste será considerado como valor de máxima emisión al exterior.

- c) Respecto a las vibraciones, ningún equipo o instalación podrá transmitir a los elementos sólidos que componen la compartimentación del recinto receptor niveles de vibración superiores a los señalados en la tabla 3ª del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire, que es el siguiente:

USO DEL RECINTO AFECTADO	PERIODO	CURVA BASE
Sanitario	Diurno	1
	Nocturno	1
Residencial	Diurno	2
	Nocturno	1,4
Oficinas	Diurno	4
	Nocturno	4
Almacén y comercial	Diurno	8
	Nocturno	8

- d) Los límites admisibles para ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación, serán los establecidos en el Anexo IV del Reglamento de Calidad del Aire, que son los siguientes:

Motocicletas..... de 78 a 86 según cilindradas
Vehículos de 80 a 88 según categoría de vehículos

Todo vehículo de tracción deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo, capaces de producir ruidos y vibraciones y, especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape.

- 5.- Para los equipos de medidas de ruidos (sonómetros), así como su medición, se estará a lo dispuesto en el Título III. Cap. III del Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
- 6.- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bancadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso.

El cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumpla las determinaciones del Título III, Capítulo V del Reglamento de Calidad del Aire, así como el Capítulo IV referente a las exigencia del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones de ruidos y vibraciones.

- 7.- Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Art. 3.1.9.- Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Art. 3.1.10.- Utilización de explosivos

- 1.- La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
- 2.- La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.
- 3.- El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

CAPÍTULO 2.- SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN

Art. 3.2.1.- Aplicación y responsabilidades

- 1.- La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.
- 2.- La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de servidumbres corresponde al Ayuntamiento y a los organismos competentes, y alcanza también a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

Art. 3.2.2.- Servidumbres de las vías de comunicación

- 1.- Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquéllas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público la distancia no podrá ser menor de:
 - En carreteras provinciales: 300 m.
 - En carreteras locales: 150 m.
 - En caminos vecinales: 80 m.
- 2.- En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988 de 29 de Julio) y sus Reglamentos.

Por tanto, las edificaciones o construcciones que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de 25, 50 o 100 m, según categoría de vías, contados a partir de la arista exterior de la calzada, excepto en zonas urbanas, donde podrá establecerse una distancia inferior.

- 3.- Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y, en su caso, del Organismo titular de la vía.
- 4.- En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Art. 3.2.3.- Servidumbres de la red de energía eléctrica

- 1.- Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:
 - Línea de 380 Kv..... 30 m.
 - Línea de 220 Kv..... 25 m.
 - Línea de 138 Kv..... 20 m.
 - Línea de 66 Kv..... 15 m.
 - Línea de 45 Kv..... 15 m.
- 2.- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de Diciembre de 1968.

Art. 3.2.4.- Servidumbres de cauces públicos

- 1.- Se estará en todo a lo establecido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y a las determinaciones contenidas en este artículo.
- 2.- Los márgenes de los cauces públicos estarán sujetos, en toda su extensión, a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m.
- 3.- Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Art. 3.2.5.- Servidumbres de abastecimiento de agua, saneamiento u otras instalaciones en el SNU.

- 1.- En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento u otras que transcurran por el SNU, se establece una zona de servidumbre de 4,00 m. de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

Art. 3.2.6.- Servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre

- 1.- Se estará a todo lo establecido por la Ley 22/88 de Costas, de 28 de julio, en su Título II, y el Reglamento que la desarrolla (RD 1471/89)

- 2.- Se establece una zona de servidumbre de 100 m desde el límite interior de la ribera del mar en la que se prohíben las edificaciones destinadas a residencia; la construcción o modificación de vías; actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos; el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión; el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración; y la publicidad. Con carácter ordinario, se permiten una serie de obras, instalaciones y actividades, que presten servicio al uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

CAPÍTULO 3.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Art. 3.3.1.- Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

- 1.- Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.
- 2.- Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Vejer de la Frontera son las recogidas en el plano nº P1 "Estructura general y orgánica. Clasificación y usos del término". La AMA deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
- 3.- La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.
- 4.- En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, no se permitirán en ningún caso construcciones permanentes e implantaciones de actividades que impidan o perjudiquen las comunicaciones agrarias. Quedan específicamente prohibidos los cercados de cualquier tipo.
- 5.- Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 2.5.19 de estas Normas, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
- 6.- Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o apto para urbanizar se buscará una vía alternativa lo más próxima a ella para el tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

Art. 3.3.2.- Protección de recursos hidrológicos

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los arroyos, ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitada con arreglo a lo previsto en el Decreto 2508/1975 de 18 de Septiembre, sea cualquiera el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

Art. 3.3.3.- Protección de aguas subterráneas

- 1.- Los alumbramientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comisaría de Aguas correspondiente y en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en los artículos de la ley de Aguas. Para la concesión de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.
- 2.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas,

galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

- 3.- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios.
- 4.- Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1º del presente Título.

Art. 3.3.4.- Regulación de recursos

- 1.- Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- 2.- Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la realización de cualquier actuación residencial que lleve aparejada la implantación, simultánea o sucesiva, de más de 50 viviendas.

Art. 3.3.5.- Protección de la vegetación

- 1.- La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
- 2.- Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de la presente Norma todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
- 3.- La corta de árboles integrados en estas masas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
- 4.- Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

1º) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80 % de la originaria.

2º) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los

levantados en las zonas de dominio público prefijadas por el Ayuntamiento y en base a las especies adecuadas.

- 5.- Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas deberá contener informe preceptivo del organismo competente, al igual que todas aquellas actuaciones que puedan implicar riesgos para el medio ambiente, flora, fauna, suelo, cauces públicos, masas forestales, etc. a través de los preceptivos trámites de prevención ambiental. Para cualquier actuación en terrenos forestales se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

Art. 3.3.6.- Protección de la fauna

El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo estará sujeto al requisito de la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística, con independencia de los usos a que haya de destinarse la finca. La concesión de dicha licencia deberá ser denegada cuando concurren las siguientes circunstancias:

- 1º) Cuando, siendo un cerramiento electrificado, pueda suponer riesgos de electrocución de la fauna en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje, para lo cual recabará informe del organismo competente de la Junta de Andalucía.
- 2º) Cuando el cerramiento en caso de cotos de caza, prevea obras, dispositivos o trampas que impidan la circulación de la fauna en ambos sentidos.

Las cercas de fincas rústicas, por lo tanto, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; nunca serán de fábricas ciegas sea cual sea su altura.

Art. 3.3.7.- Protección del suelo

- 1.- En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15 % que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
- 2.- La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
- 3.- Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

CAPITULO 4.- PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA.

Art. 3.4.1.- Aplicación y responsabilidades

- 1.- El régimen de protecciones que se regulan en este capítulo atañen a todo el término municipal que contenga o pueda contener elementos a los que este capítulo se refiere.
- 2.- La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones que se establecen en este capítulo corresponde al Ayuntamiento y organismos competentes, que deberán, por tanto, denegar o condicionar las licencias de obras que se opongán a la regulación siguiente. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento.
- 3.- Las determinaciones aquí establecidas se complementan con las Condiciones Generales de Estética reguladas en la Sección 3ª, Capítulo 1 del Título IV de las presentes normas urbanísticas.

Art. 3.4.2.- Protección de yacimientos arqueológicos

- 1.- En caso de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, por razón del inicio de una obra u otra circunstancia, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificarlo a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico antes de 24 horas, la cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés o importancia del hallazgo, decidiendo al respecto.
- 2.- En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere.
- 3.- A efecto de que los legítimos intereses de la propiedad no resulten perjudicados, el Ayuntamiento informará previamente a los promotores de las características que deberá tener su actuación, y establecerá garantías jurídicas suficientes frente a la propiedad del posible patrimonio arqueológico y su conservación. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensación a que hubiera lugar.
- 4.- Se estará a lo establecido en el art. 5.2.10 de estas Normas

Art. 3.4.3.- Protección del paisaje

- 1.- Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:
 - a) Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características

- morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
 - c) Protección de plantaciones y masas forestales.
 - d) Protección de accesos, cañadas, veredas, etc.
- 2.- Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellos de interés general autorizadas expresamente por la Agencia de Medio Ambiente.

Art. 3.4.4.- Protección de visualizaciones

- 1.- Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos:
- a) Visualización del entorno desde el casco urbano.
 - b) Visualización del casco desde el entorno.
 - c) Visualizaciones interiores del casco.
- 2.- Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios y espacios abiertos proindiviso) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Art. 3.4.5.- Protección del casco tradicional

- 1.- Las Normas Subsidiarias proponen en el ámbito del casco tradicional (CHA y su entorno), la conservación de la trama viaria, el mantenimiento de alineaciones y la conservación de la tipología parcelaria. Ello con excepción de aquellos cambios puntuales de alineaciones que las Normas establecen con objeto de completar la trama urbana, así como la posible agregación de parcelas que no reúnan las condiciones para albergar una residencia en condiciones higiénicas suficientes.
- 2.- Así mismo, las Normas proponen la preservación de los parámetros básicos de las tipologías edificatorias tradicionales, desaparecidas actualmente en su mayor parte, tales como tipología unifamiliar, composición de volúmenes, alturas, composición de cubiertas y fachadas, materiales y colores tradicionales.
- 3.- Se establecerán normas urbanísticas específicas para tales fines.

Art. 3.4.6.- Atenuación de impactos negativos

- 1.- En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- 2.- La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Art. 3.5.1.- Alcance y contenido

Regulan de forma concreta las actuaciones: tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de las Categorías y Niveles de protección considerados en el CATALOGO, y que específicamente serán señaladas en las normas urbanísticas del documento de protección del CHA.

Art. 3.5.2.- Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación

- 1.- La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el catálogo supone su declaración de utilidad pública e interés social.
- 2.- Así mismo, queda exceptuado del régimen general de declaración de estado de ruina de la edificación y del régimen general de edificación forzosa.
- 3.- También implica la declaración como fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes,...), que deberán retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las Normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación.
- 4.- También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en estas Normas de conservación y mantenimiento para garantizar incluso la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

Art. 3.5.3.- Protección de la parcela

Con la edificación se protege a la vez la parcela en la que se ubica y que, en virtud de ello, se considera indivisible.

Art. 3.5.4.- Definición de las categorías de protección del patrimonio edificado. Actuaciones permitidas.

Se consideran las siguientes:

- PROTECCIÓN INTEGRAL. Afecta al conjunto de edificios cuya conservación debe garantizarse, en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico, que constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno,

configurando la memoria histórica del municipio. La protección integral supondrá que sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y consolidación.

- PROTECCIÓN ESPECÍFICA. Se refiere al conjunto de edificaciones en los que se deberá conservar total o parcialmente los elementos arquitectónicos estructurantes.

- PROTECCIÓN TIPOLOGICA. En este nivel se incluirán los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. Son los edificios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico como exponentes de la identidad cultural del municipio. Esta protección supone que se admitirán las obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento o rehabilitación.

- PROTECCIÓN AMBIENTAL (edificios con elementos de interés para su conservación arquitectónica). Tal protección se dirige a mantener determinadas características de edificios con elementos tradicionalmente utilizados en las construcciones del núcleo urbano. Este grado de protección determinará el mantenimiento de los elementos de interés que formen parte de la fachada de los edificios así catalogados.

- PROTECCIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS. Serán incluidos en este apartado los espacios y elementos urbanos que merezcan ser inventariados por sus valores históricos y urbanos.

Art. 3.5.5.- Modificaciones al catálogo

Cualquier exclusión o inclusión de un elemento del catálogo supondrá modificación de Normas, debiéndose proceder a su tramitación de conformidad con la legislación urbanística.

Art. 3.5.6.- Normas de protección urbanística del Catálogo

A los edificios, espacios y elementos incluidos en el Catálogo les será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- Art 10, 11 y 28 en lo referente al deber de mantenimiento y conservación.

- Art 29 y 30 en lo referente a la suspensión de obras y deber de reconstrucción.

- Art 86 y 87 en lo referente a sanciones por derribo o desmontaje y afección al entorno e imagen de lo protegido.

TÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 4.1.1.- Aplicación

- 1.- Las condiciones generales de edificación, que tengan un contenido regulador y no sólo de definición, son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos encargados de informar sobre la concesión de licencia de obras, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

- 2.- Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la aplicación conjunta de estos valores resultase una superficie edificable o un volumen menor al valor establecido, será dicho valor menor el que sea de aplicación.
- 3.- Las condiciones de edificación son de aplicación tanto en el suelo urbano y apto para urbanizar como en el no urbanizable.

Art. 4.1.2.- Tipos de obras

Se consideran los siguientes tipos de obras:

- a) Conservación y mantenimiento: Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
- b) Restauración: Son las obras cuya finalidad es la reposición a su estado original de un edificio desaparecido, o de elementos del mismo.
- c) Rehabilitación: Comprende las obras que tienen por finalidad la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución del espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical.
- d) Obras de ampliación: Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de la parcela.
- e) Obras de nueva planta: Son aquellas que contemplan la nueva construcción de edificios, ya sea sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificio existente.

- f) Obras de demolición: Son las que contemplan la desaparición total o parcial de edificación existente.

Sección 1ª Condiciones generales de volumen de la edificación

Art. 4.1.3.- Parcela

- 1.- Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial y registral.
- 2.- Se denominan linderos a los límites de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslinde de los terrenos. Es lindero frontal aquél en que se sitúa el acceso de la parcela. El lindero opuesto al frontal se denomina trasero.
- 3.- La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.
- 4.- Se denomina alineación oficial la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables y el espacio viario o libre público.

Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá como tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

- 5.- La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y trasero.
- 6.- Parcela mínima edificable es aquella que por su superficie y tamaño de lindero o forma geométrica, según se define para cada área de ordenanza, es susceptible de poder edificarse por entenderse útil para ello.
- 7.- Las parcelas que tengan agotada la capacidad de edificar reconocida por estas Normas con la edificación ya existente, serán indivisibles.

Art. 4.1.4.- Solar

Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

- a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que de frente la parcela, salvo que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

Art. 4.1.5.- Rasante

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra se tomará como rasante el perfil existente.

Art. 4.1.6.- Línea de edificación

Es la definida por la intersección del perímetro de la planta baja y el terreno.

Art. 4.1.7.- Posición de la edificación

- 1.- Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Alineada a vial: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincide con la alineación.
 - b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.
 - c) Retranqueada respecto al frente de parcela: Cuando la línea de edificación o de cerramiento es interior a la alineación.
- 2.- La situación de la edificación dentro de la parcela es la definida por el planeamiento de las formas siguientes:
 - a) Estableciendo alineación y fondo edificable (numéricamente o en planos).
 - b) Marcando retranqueos.
 - c) Indirectamente, al establecer ocupación y condiciones higiénicas.
- 3.- El retranqueo se define como la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste.
- 4.- La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.

Art. 4.1.8.- Fondo de edificación

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

El fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de

edificación.

En algunas zonas se regulará mediante su señalamiento en planos.

Art. 4.1.9.- Ocupación

Es el porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 4.1.10.- Superficie

- 1.- *Superficie ocupada* es la comprendida dentro de las líneas límites de edificación. Su valor no puede rebasar el resultado de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios no se incluyen en la superficie ocupada.
- 2.- *Superficie edificada por planta* es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- 3.- *Superficie edificada total* es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 4.- *Superficie útil* es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos verticales que delimitan cada pieza.
- 5.- En el cálculo de la superficie edificada se consideran excluidos: los soportales; los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana; las plantas porticadas y entrepisos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan; los balcones y miradores; y las plantas sótanos y semisótanos, siempre que estén destinadas a garaje o almacén ligados al uso del inmueble.
- 6.- Las terrazas, tendedores y cuerpos volados no contemplados en el nº 5 anterior, se contabilizarán al cincuenta por ciento (50 %), siempre que se trate de elementos abiertos.

Art. 4.1.11.- Coeficiente de edificabilidad

- 1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:
 - a) *Edificabilidad bruta*: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una Unidad de Ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) *Edificabilidad neta*: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la Unidad de Ejecución de la que se ha deducido la superficie de

viario y espacios libres.

- 2.- *Superficie edificable* de una parcela es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

Art. 4.1.12.- Altura de la edificación

- 1.- Altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno natural o rectificado, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada.
- 2.- La medición de la altura de la edificación puede realizarse en dos tipos de unidades: en número de plantas y en distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos.
- 3.- Cuando la altura venga expresada en número de plantas se entenderá incluida tanto la planta baja como las altas.
- 4.- Como norma general, la medición de la altura de la edificación se hará en base a los siguientes criterios:
 - a) En calles con pendiente se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada. Si la longitud de fachada supera los veinte (20) metros, para realizar dicha medición se considerará la fachada dividida en tramos de veinte (20) metros de longitud máxima, aplicando el criterio establecido a cada uno de ellos.
 - b) En caso de contar con fachadas a varias calles, se procederá para cada una de ellas de forma independiente y según los criterios establecidos en este artículo.
 - c) La diferencia de cota entre el punto medio de fachada que se considere y cualquier punto de la misma no podrá superar la de un (1) metro, ya sea por exceso o por defecto. Si fuera preciso, se escalonará la edificación.
 - d) En ningún caso se podrá superar el número máximo de plantas permitido por las Normas en ningún punto de la fachada.
 - e) Las condiciones de altura máxima serán de aplicación igualmente en los patios de manzana.
 - f) En parcelas con fachadas en esquina respecto de dos calles en las que se permiten alturas diferentes, la altura mayor permitida entre ellas podrá continuarse en la calle con menor altura máxima permitida en un frente no superior a siete (7) metros. Si el fondo edificado respecto de la calle de mayor altura permitida supera los siete (7) metros, éste no podrá manifestarse en la fachada de la calle de menor altura máxima, debiendo retranquearse un mínimo

de tres (3) metros.

- g) En parcelas con frente a dos calles paralelas de distinta cota, se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la del nivel superior y una línea recta inclinada 45° desde la inferior. En el punto de encuentro de ambas líneas se situará el fondo máximo hasta el cual podrá llevarse la edificación correspondiente a la calle de mayor cota, sin que en ningún caso este fondo supere la mitad de la anchura de la manzana o los doce (12) metros, atendiéndose a la menor de ellas, pero permitiéndose, en todo caso, un fondo de siete (7) metros. A partir de ese punto, si fuera posible seguir ocupando más fondo de parcela, la edificación se escalonará siguiendo el criterio de medición de alturas establecido para las fachadas.

Esta regla será de aplicación tanto en el caso de que la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior, como de que presente frente a ambas calles, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior. Esto no será de aplicación a las parcelas señaladas con alineación interior en planos.

Si las fachadas opuestas no fueran paralelas, se aplicará dicha regla de igual forma, debiendo atender no obstante a una solución global de la manzana.

Si la forma del solar fuera irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir completamente el fondo máximo que se pretende regular.

Por otra parte, las determinaciones contenidas en el plano de "Clasificación y Calificación del Núcleo" referentes a las alturas máximas permitidas serán de aplicación independientemente de su concordancia con lo expuesto en este artículo.

De cualquier manera, y en caso de duda, prevalecerá el criterio de los servicios técnicos municipales.

- 5.- En el caso de edificación exenta, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de sus fachadas y respecto de la cota del acerado o del terreno en dicho punto.
- 6.- En el ámbito del CHA y su entorno se estará a lo establecido en el plano de alturas incluido en el tomo 3 de este documento: "Protección del CHA"

Art. 4.1.13.- Construcciones por encima de la altura máxima

- 1.- En general, por encima de la altura definida como máxima sólo se admite la construcción de elementos de cubierta, tales como cajas de escalera, lavaderos, depósitos, chimeneas y similares, nunca piezas vivideras, que deberán integrarse dentro de la composición del edificio.

Tales construcciones tendrán una altura máxima de 2,70 metros, y se dispondrán de

tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública.

- 2.- En caso de cubierta inclinada, su pendiente no podrá exceder de treinta (30) grados sexagesimales, ni podrá dar lugar a alturas en su remate o cumbrera superiores a tres (3) metros respecto de la altura máxima permitida.
- 3.- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales no podrán sobrepasar en más de ciento veinte (120) centímetros la altura reguladora máxima, salvo con ornamentos aislados.

Art. 4.1.14.- Altura de piso y altura libre de piso

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

Art. 4.1.15.- Plantas

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: se considerará como tal la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre mínima se establece en dos metros y veinte centímetros (2,20).

- b) Semisótano: es aquella planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y el plano de techo por encima de dicha rasante.

La cota de acabado del pavimento de los semisótanos no podrá estar a más de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de un metro y veinte centímetros (1,20) respecto a la cota de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

La altura libre mínima se fija en dos metros y veinte centímetros (2,20), igual que para la planta sótano.

- c) Planta baja: es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo.

La cota de acabado de la solería de esta planta no podrá estar a más de un

- metro y veinte centímetros (1,20) por encima, ni medio metro (0,50) por debajo de la cota de la rasante de la acera o terreno inmediato a la edificación.
- d) Entreplanta: planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.
 - e) Planta piso: cualquiera de las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - f) Atico: última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, con alguna de sus fachadas retranqueadas respecto del resto de fachadas del edificio.
 - g) Planta bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

La altura libre de piso mínima para todas las plantas sobre rasante, a excepción de las entreplantas, se fija en dos y medio metros (2,50), salvo mayores limitaciones por razón de su uso.

Art. 4.1.16.- Entreplantas

- 1.- Se define la entreplanta como la planta vinculada a un local de planta baja, con una superficie máxima de cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta baja del local y una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) tanto para la entreplanta como para la zona de la planta baja sobre la que ésta se sitúa.
- 2.- La superficie de la entreplanta se incluirá en el cómputo de la superficie edificada.

Art. 4.1.17.- Patios

- 1.- Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación. Pueden ser:
 - a) Cerrados: cuando están rodeados en su totalidad por edificación o parte por linderos colindantes.
 - b) Abiertos: en el caso de que cuenten con una embocadura abierta en toda la altura del patio a espacio público o patio de manzana.
- 2.- Patio de manzana: es aquel que tiene definidos por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único junto con los de las parcelas colindantes.
- 3.- Patio inglés: es el situado en fachada, con su cota de suelo por debajo de la rasante de la acera o terreno. Se prohíbe este tipo de patio.

- 4.- Patio mancomunado: es el común a inmuebles colindantes, cuando se constituye mancomunidad para completar las dimensiones mínimas del patio de parcela, o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre recíproca sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsistan alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.
- 5.- La altura de patio se medirá en vertical desde su cota de arranque hasta la altura de coronación mayor de cuantas recaigan en él.
- 6.- La anchura de patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. Esta dimensión no podrá reducirse en toda la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.
- 7.- La cota de acabado de pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima de la de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 4.1.18.- Dimensión de los patios

- 1.- Patios de parcela. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La planta tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a un tercio (1/3) de la altura máxima de los paramentos que delimitan el patio, con un mínimo de tres (3) metros.
 - b) La dimensión de cualquiera de sus lados no podrá ser inferior a dos metros (2) y su forma será tal que permita a cualquier hueco tener vistas rectas de tres metros (3) como mínimo.
 - c) En el caso de patios abiertos la embocadura del mismo tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros o un tercio (1/3) de la altura del patio si está fuera mayor.
- 2.- Patios de manzana. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La dimensión mínima no podrá ser inferior a una vez la altura máxima de coronación de la edificación y se deberá inscribir un círculo de 6 m. de diámetro mínimo, sin perjuicio de otras determinaciones más específicas señaladas por estas Normas.
 - b) Las posibles embocaduras constituidas por testeros de edificación cumplirán en cualquier caso las condiciones de patio de parcela.

- c) En los patios de planta no rectangular su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mínima del patio según se ha definido en el apartado "a" anterior y sus luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a tres (3) metros.

A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Art. 4.1.19.- Cubrición de patios

Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, que deberán dejar un espacio perimetral abierto permanentemente con una superficie mínima del veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Este espacio podrá protegerse con elementos de tipo malla que garanticen la superficie de ventilación. Esta cubrición no deberá alterar los valores de los patios. Se prohíben expresamente la cubrición de los patios en plantas intermedias. En los casos que se estime oportuno por parte de los servicios técnicos municipales se podrá prohibir cualquier tipo de cubrición.

Art. 4.1.20.- Retranqueos

- 1.- Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
- 2.- Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Nunca un retranqueo servirá para sobrepasar la altura máxima permitida.
 - b) En los casos en que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse dicha franja de terreno con ninguna construcción (excepto piscinas), incluidos los vuelos. Tampoco se permiten construcciones secundarias o muros de altura superior a 1 m.
 - c) Sólo se permitirá el retranqueo de la alineación oficial cuando así se establezca expresamente.
 - d) Cualquier paramento o muro retranqueado respecto de linderos en que se vayan a abrir huecos deberá cumplir los mínimos de luces rectas.

Art. 4.1.21.- Salientes y vuelos

- 1.- Son todos aquellos cuerpos de edificación o elementos adosados a ella que sobresalgan de la línea de edificación.
- 2.- Se consideran, en primer lugar, dos tipos: abiertos y cerrados.

a) Dentro de los cerrados se consideran aquellos de edificación constituidos por cualquier tipo de paramento que los cierre totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere.

b) Dentro de los abiertos se consideran los siguientes:

- balcones abiertos
- aleros, cornisas y líneas de impostas
- portadas, cierros, escaparates y vitrinas
- marquesinas
- toldos
- banderines
- muestras

3.- Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

Art. 4.1.22.- Cuerpos construidos volados cerrados y abiertos

- 1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en estas Normas.
- 2.- No podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada que forme con éstas un ángulo de 45°
- 3.- Los cuerpos volados de edificación, tanto los cerrados como los abiertos, deberán estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de tres (3) metros excepto en aquellos casos donde se establezca algo en contrario respecto de esa altura.
- 4.- Excepto cuando se establezca algo en contrario en las condiciones particulares, se permitirán tanto a calles como a patios de parcela o manzana, vuelos abiertos y cerrados con un vuelo máximo de un (1) metro y nunca mayor de un décimo (1/10) del ancho de calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, ni a menos de cincuenta (50) cm de la vertical del bordillo.
- 5.- Los retranqueos no podrán ser ocupados por tales vuelos.
- 6.- Las dimensiones mínimas de patios deberán ser cumplidas por los vuelos de balcones o cuerpos cerrados que se dispongan en ellos.

Art. 4.1.23.- Aleros, cornisas y líneas de impostas

Además de lo que les sea de aplicación respecto de lo anteriormente expresado, se atenderán a lo dispuesto para balcones si se sitúan sobre plantas bajas, no debiendo

nunca las líneas de impostas superar los treinta (30) cm.

Art. 4.1.24.- Portadas, cierros, escaparates y zócalos

- 1.- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) cm.
- 2.- Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, jamás deberán sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.
- 3.- Las rejas en planta baja o alta no tendrán un vuelo superior al quinto (1/5) del ancho de la acera y no excederán en ningún caso de veinte (20) cm.
- 4.- Las vitrinas, escaparates y zócalos no sobrepasarán la línea de fachada en más de cinco (5) cm.

Art. 4.1.25.- Marquesinas

- 1.- Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin poder ser "pisable" su superficie superior.
- 2.- Se deberán atener a las siguientes condiciones generales:
 - a) La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a 2,80 m respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo contrario.
 - b) No volarán más de 1 m.
 - c) No afectarán al arbolado existente.
 - d) No se concederán licencias para su instalación (ya sea en planta baja o alta y para el uso de que se trate) mientras no se unifiquen forma, tamaño, color y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y armónico.
- 3.- A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

Art. 4.1.26.- Toldos

- 1.- Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

- 2.- Se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de 2,20 m de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

Art. 4.1.27.- Muestras

- 1.- Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Atenderán a las siguientes condiciones generales:
 - a) Su saliente máximo será de 10 cm.
 - b) Quedan prohibidos los anuncios en tela.
 - c) En el caso de anuncios luminosos (si se permitieran) se deberá, así mismo, presentar documento acreditativo de la conformidad de propietarios o inquilinos de locales con huecos situados a menos de 3 m o 10 m si estuvieran enfrentados a él, con el fin de obtener la correspondiente licencia.

Art. 4.1.28.- Banderines

- 1.- Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada
- 2.- Se atenderá a las siguientes condiciones generales:
 - a) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.
 - b) Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.
 - c) Su altura máxima será de 90 cm, sin sobrepasar en ningún caso la cara inferior del forjado de techo de la planta baja y en plantas superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.
 - d) Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.

Art. 4.1.29.- Antenas

- 1.- Se obliga a la instalación de antena colectiva de televisión en las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, debiéndose ubicar en el lugar en que menor impacto visual resulte para el entorno.

Art. 4.1.30.- Instalaciones en fachadas

- 1.- Ninguna instalación de acondicionamiento de aire o simple refrigeración, evacuación de humos, extractores o similares podrá sobresalir más de 30 cm del plano de

fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Deberán atenerse, así mismo, a las condiciones que pudieran imponerse en cada caso para su ubicación en patios interiores, a los que de forma general y mientras no se permita expresamente, no podrán tener tomas o salidas dichas instalaciones.

- 2.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial no podrán tener salida a fachadas a menos de 2,50 m sobre el nivel de la acera.

Sección 2ª Condiciones de calidad e higiene de la edificación

Art. 4.1.31.- Aplicación

- 1.- Su ámbito de aplicación se extiende a las edificaciones destinadas a viviendas, industrias y servicios.
- 2.- Se entiende por condiciones de calidad e higiene de la edificación las que se establecen para garantizar la salubridad y el confort en la utilización por las personas de lo edificado.
- 3.- Las edificaciones deberán cumplir, además de las determinaciones establecidas en este capítulo, las condiciones mínimas que al respecto establecen los reglamentos y disposiciones vigentes, o que se promulguen con posterioridad a la aprobación de estas Normas, sobre dicha materia.

Art. 4.1.32.- Ventilación e iluminación

- 1.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación naturales y directas, por medio de huecos de superficie no inferior a la sexta parte (1/6) de la superficie en planta del local. El fondo total de las piezas contado a partir del hueco no será superior a diez (10) metros.
- 2.- Sin perjuicio de las condiciones específicas que se requieran para ciertos usos, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de aire de un volumen por hora.
- 3.- Cualquier pieza en la que se produzca combustión o gases, incluso cocinas, dispondrán de conductos independientes para su eliminación, que no podrán comunicarse con otros conductos de ventilación.
- 4.- Se cumplirán los mínimos niveles de iluminación establecidos para cada uso por la correspondiente normativa de ámbito estatal o autonómico.

Art. 4.1.33.- Pieza exterior

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna

de las siguientes condiciones:

- a) Dar a un espacio libre de edificación de carácter público, vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un patio de manzana que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que, a juicio del Ayuntamiento, posea las condiciones necesarias.

No obstante, en todo caso deberá cumplir las condiciones de superficie de hueco y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.

Art. 4.1.34.- Pieza interior

- 1.- Es aquella pieza sin huecos o que, contando con éstos, no cumpla las condiciones indicadas en el artículo anterior.

Art. 4.1.35.- Pieza habitable

- 1.- Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia continuada de personas.
- 2.- Toda pieza habitable deberá cumplir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 4.1.33 de "pieza exterior". Se exceptúan aquellos locales que por razón de la actividad que en ellos se desarrolle, deban o puedan carecer de huecos, y siempre que cuenten con la debida instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art. 4.1.36.- Portales y escaleras

- 1.- Los edificios de uso por el público y las viviendas colectivas cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior:
 - a) Los portales tendrán una dimensión mínima en todos los sentidos de dos (2) metros, libre de obstáculos. Esta dimensión se entiende también como mínima hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.
 - b) El hueco de entrada, excepto en viviendas unifamiliares, tendrá como mínimo un metro y veinte centímetros (1,20) de luz.
 - 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) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público no podrá ser inferior a un (1) metro.
- e) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión.
- f) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará 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. Se admite la iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que se resuelva la ventilación con un medio mecánico o chimenea adecuada.
- g) En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 4.1.37.- Conservación de edificios

- 1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras, deberán conservarse en las debidas condiciones de ornato e higiene.
- 2.- Los propietarios de cualquier tipo de edificación están obligados a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Art. 4.1.38.- Instalaciones y servicios

- 1.- Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.
- 2.- Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer obligatoriamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red particular de saneamiento y la red general de alcantarillado.

En los locales con uso de garaje o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas previa a la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

- 3.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional.

Los conductos o chimeneas contarán con aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

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

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando se compruebe que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

- 4.- Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basuras dotado de chimenea de ventilación independiente o de ventilación natural y demás condiciones de aislamiento para evitar olores y molestias al vecindario.

Art. 4.1.39.- Prevención contra incendios

- 1.- Las construcciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios o Norma que la sustituya.
- 2.- En cualquier caso, se estará a las condiciones que el Ayuntamiento imponga en cada caso siempre que sean más restrictivas que las anteriores.
- 3.- Los locales de uso no residencial que se sitúen en edificios de uso residencial predominante no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de separación resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

Art. 4.1.40.- Prevención contra el rayo

Cuando exista riesgo de accidentes por rayo deberá instalarse, y se exigirá, pararrayos en las condiciones necesarias para que no puedan suponer, en ningún caso, peligro de radioactividad.

Art. 4.1.41.- Actividades incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de “Protección Ambiental”.

- 1.- Se estará siempre al cumplimiento de la reglamentación específica y disposiciones complementarias correspondientes, vigentes en cada momento, además de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno aplicar en cada caso justificadamente en razón a la naturaleza y ubicación de la actividad concreta de que se trate.

- 2.- Cuando una instalación pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones incorrectas o insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose su cierre y la erradicación de la misma.

Sección 3ª Condiciones generales de estética

Art. 4.1.42.- Alcance y contenido

- 1.- Definen de forma general las condiciones de estética y composición aplicables en cualquier caso, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que en cada Área de Ordenanza o de cualquier área en Suelo Apto para Urbanizar o No Urbanizable se establezcan en estas Normas, con carácter más específico.

Art. 4.1.43.- Salvaguarda de la imagen y ambiente rural y urbano

- 1.- El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia o autorización que se solicite por considerar que la obra o instalación pretendida no cumple con las condiciones establecidas por estas Normas, con carácter general o específico, siempre que se justifique razonadamente de forma conveniente y sin que, en ningún caso, se incurra en reserva de dispensación.

Art. 4.1.44.- Asentamientos dispersos en el Suelo No Urbanizable

- 1.- Toda construcción situada fuera de los núcleos clasificados como urbanos responderá a su carácter aislado, y su volumetría y materiales serán de tal forma que causen el menor impacto posible al medio natural y al paisaje.
- 2.- Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. En los revestimientos y pinturas de fachadas predominará el color blanco. Se prohíbe la utilización de alicatados en fachada. En el caso de cubiertas inclinadas la pendiente no será superior a treinta grados (30). Se prohíben expresamente los acabados en pizarra, chapas metálicas, fibrocemento y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color o bronce.
- 3.- Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.
- 4.- Las cercas de fincas rústicas seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios.

Art. 4.1.45.- Movimientos de tierras

- 1.- Cualquier terraplenado o desmonte que se realice, que no corresponda a actividad extractiva autorizada, deberá ser ajardinado o tratado convenientemente, impidiendo

además el arrastre de tierras por efecto de la lluvia, durante y después de su ejecución, no suponiendo una pérdida de la topografía característica de la zona.

Art. 4.1.46.- Perfil del núcleo

- 1.- Se deberá cuidar el perfil del núcleo desde el exterior, evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sea desproporcionado con el conjunto. Por esta razón se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo y en las cotas más elevadas.
- 2.- Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios en las zonas de borde del núcleo que puedan desfigurar el perfil exterior del mismo.

Art. 4.1.47.- Tratamiento de fachadas

- 1.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se ubique la construcción.
- 2.- Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja, o al menos los huecos y elementos ciegos, aún en el caso de que se destine a locales.
- 3.- En parcelas en esquina todos los linderos a vía pública se tratarán como fachada.
- 4.- Se prohíben los retranqueos en el plano de fachada, las terrazas entrantes y los tendedores en fachada, los dos primeros según Ordenanzas.
- 5.- Cuando, terminado un edificio o reformado uno existente, no vaya a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales, deberá realizarse un cerramiento provisional de los huecos con un tratamiento decoroso y seguro, que no permita arrojar objetos al interior. Este tratamiento armonizará con el acabado del resto de la fachada.
- 6.- Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán, al menos, enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.
- 7.- Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. En los revestimientos y pinturas de fachadas predominará el color blanco. Se prohíbe la utilización de alicatados en fachada. En el caso de cubiertas inclinadas la pendiente no será superior a treinta grados (30). Se prohíben expresamente los acabados en pizarra, chapas metálicas, fibrocemento y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su

color o bronce. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

- 8.- En las zonas en que no se dispongan las redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido, o sobre las cornisas o molduras. Como mínimo, el cableado visto existente se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

Art. 4.1.48.- Cerramientos

- 1.- Los solares no edificados deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y como mínimo acabado, enfoscado y pintado, de modo que contribuya al ornato público. Su altura máxima será de tres (3) metros.
- 2.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Art. 4.1.49.- Medianeras

- 1.- En ningún caso medianeras nuevas de más de una planta.
- 2.- Quedan prohibidos los acabados con materiales bituminosos y similares de color y textura no acordes con el entorno, aún en el caso de que vayan a quedar ocultas por edificación en breve plazo.
- 3.- Las medianeras que vayan a quedar vistas deberán tratarse formal y estéticamente de la misma manera que las fachadas del edificio a que correspondan.

Art. 4.1.50.- Protección del arbolado y plantaciones

- 1.- El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, aunque no haya sido calificado como zona verde. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata. Igualmente se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.
- 2.- Los elementos de arbolado y jardinería se considerarán de obligada previsión en cualquier actuación pública o privada, debiendo cumplirse lo establecido en estas Normas en cuanto a condiciones de los proyectos de urbanización.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 4.2.1.- Alcance y contenido

- 1.- Se entiende por uso urbanístico la utilización del terreno o edificio para el desarrollo de actividades concretas.
- 2.- La implantación de un uso en un terreno, local o edificio requiere el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, y en la normativa sectorial y supramunicipal que sea de aplicación al uso o actividad. Ello sin perjuicio del cumplimiento de otras determinaciones de estas Normas que sean aplicables, en particular de las condiciones generales de edificación y condiciones particulares de la clase de suelo a que corresponda.

Art. 4.2.2.- Simultaneidad de usos

- 1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.
- 2.- Cuando existan varios usos en un mismo edificio, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.

Art. 4.2.3.- Tolerancia entre usos

Se pueden considerar los siguientes tipos de usos:

- a) **Uso principal característico:** Es aquel predominante en una zona o parcela y que define el carácter de la misma.
- b) **Uso compatible:** Es aquel que puede acompañar al principal en su mismo ámbito.
- c) **Uso prohibido:** Es el que se considera incompatible con el uso principal, y no puede establecerse junto a él en la misma zona o parcela.
- d) **Uso exclusivo:** Es aquel único permitido en una zona o parcela, siendo usos prohibidos todos los demás.

Art. 4.2.4.- Clasificación de usos

Se consideran los siguientes usos:

1. Residencial
2. Industrial y almacenaje
3. Comercial

4. Hotelero
5. Oficina
6. Estaciones de servicio
7. Garajes y servicios del automóvil
8. Dotacional y equipamiento
9. Zonas verdes
10. Infraestructuras y servicios urbanos
11. Agropecuario y otras actividades directamente vinculadas
12. Actividades extractivas
13. Transformación agropecuaria
14. Ocio ligado al medio natural
15. Otras dotaciones declaradas de utilidad pública e interés social en SNU

Art. 4.2.5.- Condiciones del uso residencial

- 1.- Corresponde al alojamiento permanente de unidades familiares o personas. Engloba las siguientes categorías:
 - a) Vivienda en edificación unifamiliar: en cada unidad parcelaria se puede edificar una sola vivienda. Puede ser adosada, pareada o aislada.
 - b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas vertical u horizontalmente, en condiciones tales que les sea, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Puede ser entre medianeras o bloque aislado.
 - c) Residencia colectiva: cuando el alojamiento afecta a comunidades no unidas por vínculos familiares.
- 2.- Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas.
 - b) Al menos alguna de las piezas de la vivienda tendrá la consideración de pieza exterior, según lo establecido en el art. 4.1.33 de estas Normas.
- 3.- Ninguna vivienda podrá tener piezas habitables en semisótano, sotano y plantas bajo cubierta inclinada.
- 4.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de: cocina, estar-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio con cabida para dos camas o dos dormitorios sencillos.
- 5.- Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

ESTAR	12 M ²
ESTAR-COMEDOR	14 M ²
ESTAR-COMEDOR-COCINA	18 M ²
COCINA	5 M ²
COCINA-COMEDOR	8 M ²
DORMITORIO PRINCIPAL	10 M ²
DORMITORIO DOBLE	8 M ²
DORMITORIO SENCILLO	6 M ²
BAÑO	3 M ²

- 6.- El cuarto de baño dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El baño no podrá abrir directamente a la cocina. Cuando sólo exista un cuarto de baño en la vivienda, no podrá tener acceso a través de ningún dormitorio.
- 7.- Las viviendas contarán con instalación de agua corriente, energía eléctrica para alumbrado y fuerza y red de evacuación de aguas negras.
- 8.- La altura libre de piso será como mínimo de dos y medio (2,50) metros.

En dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, trasteros, pasillos y, en general, todo lo que no sean piezas vivideras, la altura libre de piso podrá reducirse hasta un mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 metros).

- 9.- Los edificios dedicados a residencia colectiva se regirán por la normativa del uso hotelero que sea aplicable por similitud.

Art. 4.2.6.- Condiciones del uso industrial y almacenaje

- 1.- Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo además la guarda, depósito y almacenaje de materiales. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de preparación de elementos de consumo industrial o doméstico.
- 2.- Se establecen las siguientes categorías de uso:
 - a) Talleres artesanales y almacenes compatibles con vivienda, situada en el mismo edificio o en edificios independientes.

- b) Almacenes e industria compatibles o no con vivienda en zona industrial urbana o próxima al núcleo urbano, especialmente indicadas en planos con Ordenanza Industrial.
 - c) Industrias que por sus particulares características precisan ubicarse alejadas del núcleo urbano.
- 3.- Cumplirán las determinaciones del Reglamento que corresponda en cada caso (Calificación Ambiental, Informe Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental), la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo, la Normativa de protección contra incendios NBE-CPI-96 y las establecidas por el resto de disposiciones vigentes sobre la materia, así como las establecidas en este artículo.
 - 4.- Cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para la actividad a desarrollar y el número de personas que hayan de permanecer en el local.
 - 5.- Dispondrán de aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada ochocientos metros cuadrados de superficie de producción-almacenaje, o fracción superior a cuatrocientos metros cuadrados.
 - 6.- Las escaleras de circulación general tendrán un ancho mínimo de un (1) metro, y las de público de uno con veinte (1,20) metros.
 - 7.- En edificios exclusivos se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, salvo demostración expresa de su innecesariedad.
 - 8.- En las áreas residenciales deberán cuidarse especialmente las medidas correctoras necesarias para no transmitir ruidos, vibraciones, humos, olores, o cualquier otro tipo de molestias a las edificaciones colindantes o al exterior.

Art. 4.2.7.- Condiciones del uso comercial

- 1.- Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos y servicios, incluidos los bares y restaurantes.
- 2.- Los locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación en la materia de que se trate, y específicamente la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 y el Decreto 72/92 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 3.- Con carácter subsidiario se establecen las siguientes disposiciones:
 - a) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

- b) En los locales comerciales los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de un metro. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual al resto de los recorridos.
- c) La altura libre mínima de estos locales será de dos y medio (2,50) metros.
- d) Los locales comerciales dispondrán de un aseo (retrete y lavabo) como mínimo para aquellos de superficie inferior a 25 m² útiles, debiendo establecerse uno para cada sexo hasta 150 m² o fracción más y, en cualquier caso, un equipo de dos aseos independientes por cada 10 empleados o fracción.

En los menores de 15 m² será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local a una distancia inferior a 10 m.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo.

- e) En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá un vestíbulo como espacio de separación.
- f) Serán exigibles las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como olores, humos y vibraciones.
- g) Si el local comercial se implanta en un edificio, con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro espacio de uso común.

Art. 4.2.8.- Condiciones del uso hotelero

- 1.- Corresponden a este uso los edificios destinados al alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, hostales, hoteles de apartamentos y pensiones.
- 2.- Cumplirán las condiciones higiénico sanitarias del uso de vivienda y la reglamentación sectorial correspondiente.

Art. 4.2.9.- Condiciones del uso oficina

- 1.- Corresponde este uso a edificios o locales destinados a centros de trabajo del sector terciario, ya sean de carácter público o privado.
- 2.- Se distinguen dos categorías:
 - a) Despachos profesionales anejos a la vivienda. En este caso no podrá destinarse al uso de despacho más del 50% de la superficie total construida.
 - b) Oficinas en locales de uso exclusivo o anejos a un uso no residencial.

- 3.- Todos los accesos interiores de utilización por el público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.
- 4.- La altura libre mínima en edificios o locales de uso exclusivo será de dos y medio (2,50) metros.
- 5.- Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo con retrete y lavabo hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil, y se aumentará en un aseo más por cada cien (100) metros cuadrados o fracción adicionales, separándose en este caso por cada sexo. Los aseos dispondrán de un vestíbulo o espacio de separación con el resto del local.
- 6.- Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas, así como la legislación de aplicación en materia de protección contra incendios.

4.2.10.- Condiciones del uso Estaciones de Servicio

- 1.- Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes construida al amparo de la oportuna concesión, sin perjuicio de lo establecido en la legislación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos. En ella pueden existir otros usos relacionados con los vehículos a motor.
- 2.- Reunirán las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la NBE-CPI-96
- 3.- Cumplirán las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en esta materia, así como las correspondientes a los usos complementarios de que dispongan, tales como garaje, taller, cafetería, etc. La dotación de aparcamientos será la suma de la correspondiente a cada uso.
- 4.- Se dispondrá un mínimo de dos plazas de estacionamiento por surtidor.

Art. 4.2.11.- Condiciones del uso garaje y servicios del automóvil

- 1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados a estancia de vehículos a motor y talleres de reparación de los mismos. Se consideran incluidos los depósitos para la venta de coches, que cumplirán además las condiciones del uso comercial en la parte que corresponda.
- 2.- Comprende dos categorías:
 - a) Garaje-aparcamiento
 - b) Talleres del automóvil

- 3.- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 4,50 x 2,20 metros. La relación entre la superficie total del garaje y el número de plazas de aparcamiento será igual o superior a 20 m² por plaza.
- 4.- La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 metros medidos en cualquier punto.
- 5.- Accesos:
 - a) Los accesos peatonales y las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.
 - b) Los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros.
 - c) El vado en la acera no supondrá una interrupción brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse la diferencia entre el plano de acera y el del garaje en el interior de la parcela.
- 6.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de este uso en aquellas fincas situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las oportunas medidas correctoras que en cada caso se requieran. La denegación de la implantación del uso de garaje, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
- 7.- Los garajes contarán con ventilación natural siempre que ello sea posible. En caso contrario deberá realizarse instalación de ventilación artificial. En ambos supuestos se garantizará la suficiente ventilación y renovación de aire.
- 8.- Cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, se instalará un recipiente con tapa abisagrada, ambos resistentes al fuego, para los restos de trapos o materiales similares impregnados de grasa o gasolina.
- 9.- Para las mismas superficies se instalarán cajas de arena, o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina.
- 10.- Los talleres de reparación y servicios del automóvil cumplirán además la normativa de uso industrial.
- 11.- Los garajes y talleres deberán respetar las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la NBE-CPI-96
- 12.- En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico y su entorno quedan prohibidos los garajes bajo rasante que supongan la construcción de rampas de acceso que alteren las condiciones tipológicas tradicionales de los edificios y de la trama urbana.

Art. 4.2.12.- Condiciones del uso dotacional

- 1.- Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a las diversas dotaciones o equipamientos al servicio de la población, ya sean de uso y dominio público como privado.
- 2.- El uso dotacional comprende los siguientes tipos:
 - a) Educativo, destinado a la docencia.
 - b) Deportivo, en espacios cubiertos y descubiertos.
 - c) Socio-cultural y religioso, que comprende:
 - Socio-Cultural, dedicado a usos culturales, bibliotecas, salas de exposición y similares.
 - Religioso, que incluye iglesias y centros de culto.
 - d) Sanitario y asistencial, conformado por:
 - Sanitario: que comprende asistencia médica y servicios quirúrgicos, cuando no se realicen en despachos anexos a viviendas.
 - Asistencial, destinado a la asistencia no específicamente sanitaria.
 - e) Servicios de la administración.
- 3.- Cumplirán las condiciones que establezca la reglamentación sectorial para cada materia y aquellas contempladas en otros usos que por asimilación puedan afectarles.
- 4.- Los edificios destinados a dotaciones respetarán la tipología del área de ordenanza en que se localicen. No obstante, si la tipología fuera manifiestamente inadecuada para la actividad a albergar, podrá modificarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar.

Art. 4.2.13.- Condiciones del uso zonas verdes

- 1.- Corresponde a aquellos espacios libres de edificación que no sean considerados como viario exclusivamente, y destinados en parte fundamental a plantaciones de arbolado y jardinería, admitiendo diversos tratamientos del suelo, y cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo de la población, servir de protección y separación entre zonas que así lo requieran y mejorar las condiciones ambientales de la población.
- 2.- La urbanización de las zonas verdes se realizará según las determinaciones establecidas en el Capítulo "Condiciones generales de las obras de urbanización".

- 3.- Se permite la instalación de elementos de mobiliario adecuado al ambiente, tales como: bancos, pérgolas, kioscos o similares. No podrán sobrepasar los cuatro (4) metros de altura, salvo los elementos de cubierta, que podrán sobresalir hasta un metro (1 m) sobre dicha altura, con una superficie máxima de tres por tres metros (3x3). Los quioscos de música y las pérgolas abiertas podrán alcanzar los cinco (5) metros de altura. Contarán con una sola planta. La superficie ocupada por estos elementos será como máximo del tres por ciento (3%) de la total de la zona verde.
- 4.- Cuando su superficie lo permita podrá destinarse parte de la misma a instalaciones deportivas y áreas de juego de niños, en armonía con el espacio de paseo y descanso.

Art. 4.2.14. Condiciones del uso de infraestructuras y servicios urbanos

- 1.- Comprende este uso las instalaciones y los terrenos o edificios de carácter infraestructural y de servicios urbanos, tales como:
 - A) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, como:
 - A.1.- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - A.2.- Entretenimiento y servicio de las obras públicas, de carácter permanente, para el mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura.
 - B) Infraestructuras que conforman el sistema general:
 - B.1.- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, como son antenas, repetidores, estaciones, etc.
 - B.2.- Infraestructuras energéticas, como líneas de transporte de alta y media tensión, subestaciones eléctricas, etc.
 - B.3.- Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, como tuberías de conducción y canales, plantas de tratamiento, depósitos de agua, colectores de saneamiento, plantas depuradoras, etc.
 - B.4.- Obras de protección hidrológica ante avenidas de agua y defensa del suelo (encauzamiento de corrientes, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeños azudes, etc.)
 - B.5.- Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o agrarios, y sus instalaciones anexas de mantenimiento, selección y tratamiento (definidos en el art. 3.1.5)

B.6.- Infraestructuras marítimo-terrestres, como los sistemas de ayuda a la navegación (faros, radiofaros, balizas, boyas o similares), redes de saneamiento costero (emisarios, tuberías), etc.

B.7.- Viario de carácter general

Las infraestructuras no previstas por las presentes normas sólo se autorizarán si son concurrentes con el modelo territorial propuesto.

C.- Servicios urbanos, en general de titularidad pública o concesionarios de la administración no considerados en apartados anteriores: cementerios, helipuertos, aeropuertos, mercados de abastos, casas-cuartel, instalaciones militares y otros servicios similares.

- 2.- Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, así como las indicadas en la Norma 23 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.

Aquellas instalaciones que compartan características comunes con el uso de viviendas, oficinas, comercial, o cualquier otro equiparable de los reglados en este capítulo, se regirán complementariamente por las condiciones higiénicas, sanitarias, de seguridad o funcionalidad establecidas para aquél.

- 3.- El aprovechamiento establecido para este uso será el indicado en la ordenanza correspondiente para Suelo Urbano y en el Título V de estas Normas para Suelo no Urbanizable, según sea su localización.
- 4.- La parcela que ocupa el actual cementerio se encuentra calificada con el uso de zona verde. La expansión del SU ha provocado que quede situado en un lugar colmatado por el uso residencial. Desde estas Normas se aconseja su traslado a SNU, no especificándose ninguna parcela concreta, dada su problemática y las posibles variaciones de su situación. Una vez desocupada la actual parcela se destinará a espacio libre de uso público.
- 5.- La depuradora de aguas fecales y los vertederos se sitúan en SNU.
- 6.- Para la autorización de los usos señalados como B y C se deberá obtener la declaración de utilidad pública o interés social. No obstante, para los sistemas generales contemplados desde estas normas se considerará implícitamente otorgada tal declaración.

Art. 4.2.15.- Condiciones del uso agropecuario y otras actuaciones directamente vinculadas

- 1.- Se incluyen en este tipo las actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Las actuaciones directamente vinculadas vienen definidas en el art. 2.3 de la Ley 19/95, de Modernización de las Explotaciones Agrarias: "*los bienes inmuebles de*

naturaleza rústica y cualesquiera otros que son objeto de aprovechamiento agrario permanente; la vivienda con dependencias agrarias; las construcciones e instalaciones agrarias, incluso de naturaleza industrial, y los ganados, máquinas y aperos integrados en la explotación y afectos a la misma, cuyo aprovechamiento y utilización corresponden a su titular en régimen de propiedad, arrendamiento, derechos de uso y disfrute e incluso por mera tolerancia de su dueño”.

- 2.- Se regirán por lo dispuesto en la Ley de Montes, legislación forestal complementaria y legislación agraria, así como la Ley de Protección Ambiental. Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales se aplicará con carácter complementario la regulación de dichos usos.
- 3.- Las instalaciones deberán contar con sistema de depuración propio, con las características adecuadas al tipo de vertido de las mismas.
- 4.- Las construcciones necesarias para el funcionamiento de la explotación, así como las cercas y vallados, acomodarán sus colores, materiales, texturas y soluciones volumétricas a las características del entorno.
- 5.- Entre las actuaciones directamente vinculadas con el uso agropecuario se encuentran: tala de conservación; tala de transformación; cercas o vallados de carácter cinegético; desmontes, aterramientos y rellenos; captación de agua; infraestructura de servicio a la explotación; instalaciones anexas a la explotación. Todo ello de acuerdo con la establecido en el anexo III del PEPMF.

Art. 4.2.16.- Condiciones del uso de actividades extractivas

- 1.- Comprende la extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines comerciales, incluyendo las edificaciones accesorias de carácter provisional, como son:
 - La extracción de arenas o áridos de todo tipo
 - Salinas
 - Extracciones mineras a cielo abierto
 - Extracciones mineras subterráneas
 - Instalaciones anexas a la explotación, como edificios e instalaciones de maquinarias propias a la actividad a desarrollar
 - Infraestructuras de servicios (energía eléctrica, agua)
 - Vertidos de los residuos de la actividad minera
- 2.- La explotación requerirá concesión previa administrativa y se regirá por la normativa sectorial de aplicación y las condiciones establecidas por el PEPMF (norma 24).
- 3.- Se prohíben las actividades extractivas en los suelos protegidos, exceptuándose las

que actualmente cuenten con las autorizaciones pertinentes y durante los plazos establecidos en ellas.

- 4.- La concesión de la licencia de apertura estará condicionada a la presentación de un proyecto de recuperación paisajística y de una garantía suficiente para la restitución de los terrenos.

Art. 4.2.17.- Condiciones del uso de transformación agropecuaria

- 1.- Comprende las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, clasificación, preparación y embalaje de productos, etc.
- 2.- Las instalaciones deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación. En caso de que existan usos comerciales o industriales anexos, se aplicará con carácter complementario la normativa de dichos usos.
- 3.- Todas las construcciones que se realicen se integrarán totalmente en el paisaje.

Art. 4.2.18.- Condiciones del uso del ocio ligado al medio natural.

- 1.- Comprende todas las actividades de ocio destinadas al recreo de la población que deban localizarse en suelo rústico, como son:
 - Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
 - Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, etc.
 - Parque rural
 - Instalaciones deportivas en el medio rural
 - Albergues de carácter social
 - Campamentos de turismo
 - Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos.
 - Actividades turísticas vinculadas al medio natural
- 2.- Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán integrarse en el paisaje, y ajustarse a las condiciones estéticas y de composición dictadas para el SNU. Se estará a lo dispuesto en la norma 27 del PEPMF.

Art. 4.2.19.- Condiciones de uso de otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social

- 1.- Son aquellas que en virtud de su declaración como tales y que, siguiendo lo establecido para ellas en la legislación, justifiquen la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, por su incompatibilidad con los suelos urbanos o urbanizables o por tratarse de actividades vinculadas con el servicio al medio natural
- 2.- En ningún caso se entenderán comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

TITULO V: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1.- Definición y ámbito de aplicación

- 1.- Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable los ámbitos del territorio municipal que por sus valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales deben ser protegidos, en mayor o menor grado, del proceso urbanizador, evitando su transformación o degradación en aras a la conservación y potenciación de sus valores.
- 2.- La delimitación de su ámbito está representada en el plano, "Estructura General y Organica. Clasificación y Usos en el Término Municipal".

Art. 5.1.2.- Categorías del Suelo No Urbanizable

- 1.- El Suelo No Urbanizable se divide en tres categorías, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos. Estas categorías son:
 -
 - Suelo No Urbanizable Común (SNUC)
 - Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)
 - Suelo No Urbanizables Especialmente Protegido (SNUEP)
- 2.- El Suelo No Urbanizable Común de Vejer de la Frontera es el soporte de la actividad ganadera y agrícola. Su capacidad productiva no es alta, a pesar de lo cual es necesario preservarlo de cualquier actuación urbanística que altere su carácter rústico, pero sin adoptar especiales medidas de protección. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes grupos:
 - SNU Común en régimen general
 - SNU Común de Servicios a Carreteras
- 3.- El Suelo No Urbanizable Protegido incluye aquellas áreas que por sus valores agrícolas y paisajísticos o su singularidad, deben ser protegidos en mayor medida que el resto del Suelo No Urbanizable.

Los niveles y medidas de protección serán específicas para cada tipo de área.

En esta categoría están incluidas las siguientes áreas:

- Zonas de protección forestal y paisajística (con valores ecológicos)
- Áreas de protección agrícola (Hazas de Suerte y áreas de regadío)
- Zona de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre

- 4.- El Suelo No Urbanizable de Especial Protección se corresponde con la parte del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate que pertenece al término de Vejer, el litoral (PEPMF y Ley de Costas), el Pago del Humo (PEPMF) y el sistema de vías pecuarias (art. 39 D 155/98)
- 5.- Por otra parte, se distinguen las distintas zonas afectadas por normativa sectorial, cuyos terrenos colindantes están sujetos a las limitaciones de usos y de edificación que, además de las que se indican en estas normas, establecen las correspondientes normativas sectoriales (Ley de Aguas, de Costas, de Protección del Patrimonio Histórico Artístico, de Carreteras, de Montes, etc y reglamentos):
 - Cauces naturales
 - Edificaciones protegidas
 - Yacimientos arqueológicos
 - Caminos y carreteras
 - Infraestructuras:
 - Puntos de captación de agua potable
 - Redes eléctricas, telefónicas o de abastecimiento
 - Depósitos
 - Depuradoras
 - Repetidor de TV
 - Las zonas de instalaciones de interés para la defensa nacional
- 6.- En todo el SNU se prohíbe todo asentamiento que dé lugar a núcleo de población definido en el art. 5.1.4. de las presentes Normas y la parcelación urbanística, garantizándose su preservación del proceso de desarrollo urbano.

Art. 5.1.3.- Parcelaciones rústicas y segregaciones

- 1.- En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, estando prohibida, por tanto, toda parcelación urbanística. La unidad mínima de cultivo en el ámbito territorial de Vejer de la Frontera, que, con carácter provisional señala la Resolución de 4 de noviembre de 1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, es de 3 Ha (30.000 m²) en secano y 0,25 Ha (2.500 m²) en regadío, debiéndose obtener por parte del Ayuntamiento un certificado que acredite la innecesariedad de obtención de licencia municipal. Toda segregación inferior a éstas se entenderá como urbanística, con las excepciones contempladas en el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias (que se recoge en el siguiente apartado) sin que se dé lugar a formación de núcleo de población.
- 2.- Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida

cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la segregación se produzca para unirla o otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad.
 - b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo (dentro del año siguiente) a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros fines de carácter no agrario y que posteriormente se acredite su finalización, y siempre que tales usos y edificaciones no agrarias sean autorizables y reúnan las condiciones urbanísticas establecidas en las presentes normas.
 - c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
 - d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.
- 3.- Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones y segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

Art. 5.1.4.- Concepto de parcelación urbanística y de núcleo de población

- 1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población.
- 2.- Se entiende por núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las propias del suelo urbano.
- 3.- Así, se considera que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.
 - a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con alguno de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto, no aprobados por IARA o Ayuntamiento
 - b) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
 - c) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable no aprobadas por IARA o Ayuntamiento, como: apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes; instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica; transformadores de A.T.; redes de alcantarillado o estaciones de depuración. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de

segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

d) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

e) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

f) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.

3.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y en otras intervenciones que se hubieren iniciado, dando lugar al ejercicio de las acciones previstas por la legislación.

4.- Se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos indicios de formación de núcleo de población (excepto en los supuestos que deriven por adquisición "mortis causa")

Art. 5.1.5.- Régimen de usos

1.- Son usos principales o característicos del suelo no urbanizable:

a) Los agropecuarios, entendiéndose por tales la agricultura en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales como la horticultura, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) Los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

2.- Son usos compatibles, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en que se divide el SNU:

a) Las infraestructuras y servicios urbanos definidos en el art. 4.2.14, a excepción de los servicios urbanos que por sus características deben localizarse en áreas urbanas. Queda prohibido el uso de planta eólica hasta tanto no se redacte un plan comarcal que regule y ubique dicha actividad. Si transcurrido el plazo de dos años desde la aprobación de estas normas no se ha llevado a cabo dicha

redacción, deberá promoverse la misma a nivel municipal.

- b) Las actividades extractivas definidas en el art. 4.2.16
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos o usos principales.
- d) Vivienda unifamiliar aislada en aquellos lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.
- e) Uso industrial vinculado a la transformación de productos del sector primario (industria agropecuaria) que necesariamente debe emplazarse cerca del origen de las materias primas, en relación a lo establecido en el art. 4.2.15.
- f) Los usos de interés social que deben emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismos municipales y autonómicos competentes. Para los sistemas generales previstos en las presentes normas adscritos al SNU se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública señalada en la legislación urbanística.

Para la autorización o declaración de estos usos como de utilidad pública o interés social se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, considerando, según los casos, la relación con los núcleos urbanos, las redes de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones.
- Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.
- Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social
- Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta

- g) Estaciones de servicio, reguladas en el art. 4.2.10.
 - h) El ocio ligado al medio natural, regulado en el art. 4.2.18
- 3.- Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.
- 4.- Se establecen dentro de cada categoría de suelo no urbanizable los usos admisibles en su articulado correspondiente.

Art. 5.1.6.- Régimen de la edificación

En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos principales característicos de esta clase de suelo, así como a los usos compatibles.

Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente artículo para cada actividad.

Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio y se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, precisarán un estudio ambiental previo a su autorización.

A continuación se detallan las condiciones de edificación para cada tipo de actividad:

1.- Condiciones para la edificación vinculada a la producción agrícola, ganadera y forestal.

Para las construcciones ligadas al uso agropecuario se fija la parcela mínima edificable en 30.000 m², a excepción de las casetas para el almacenamiento de aperos e invernaderos, para los que no se fija tamaño.

En parcelas de regadío se permitirá la edificación de naves almacenes en parcelas inferiores a la mínima de 30.000 m² establecida, con la regulación señalada en el apartado c) que a continuación se dispone.

No se fija distancia mínima a núcleo de población, excepto para el núcleo principal, que será de 500 m.

Les será de aplicación cuantas disposiciones sectoriales les afecten, así como las siguientes condiciones:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

- Separación mínima a linderos: 25 m
- Superficie máxima construida: 8 m²
- Altura máxima: 3,50 m
- Carecerán de cimentación

b) Invernaderos o protección de cultivos:

- Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del 50% de la parcela
- Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructuras fácilmente desmontables
- En caso de invernaderos comerciales deberán resolver en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos

c) Naves agrícolas: almacenes, establos y criaderos de animales:

- Separación mínima a linderos: 25 m
- Ocupación máxima: 10% de la de la finca
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Altura máxima: 4,50 m en planos verticales y 6,00 m en su totalidad (incluso muros piñones). Esta limitación no afectará a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) Vivienda aislada o casa de campo ligada a la explotación del sector primario con las siguientes condiciones:

- Separación mínima a linderos: 25 m
- Separación mínima a otra vivienda: 50 m
- Superficie máxima construida: 150 m, no estando incluida en esta superficie la de los edificios destinados a usos propios de la explotación (cuadras, almacenes de aperos, etc.), así como los usos mixtos (garajes, almacenes, etc).
- Altura máxima: 1 planta y 3,50 m.
- Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización.
- No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

Para las edificaciones con tipología de "cortijo", se estará a las condiciones expuestas para la vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios a excepción de lo siguiente:

- Parcela mínima: 25 Ha.
- Superficie máxima construida de uso residencial: 400 m²
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m

e) Edificación ligada a la industria de transformación de productos agrícolas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones de la edificación destinada a naves agrícolas, excepto en lo referente a la edificabilidad y ocupación, que se establecen en 0,2 m²/m² y 20% respectivamente.

Para la autorización de cualquier tipo de edificación e instalación vinculada a la explotación de los recursos primarios, será necesaria la acreditación por parte del solicitante del ejercicio de la actividad.

2.- Condiciones para la edificación ligada a las infraestructuras, servicios urbanos y estaciones de servicio.

Se cumplirán las condiciones generales que eviten la formación de núcleo de población. Las condiciones urbanísticas de aplicación son:

- Separación mínima a núcleo de población: no se fija, excepto para subestaciones de transformación de energía eléctrica y vertederos de residuos sólidos urbanos, que será de 1.000 m.
- Separación mínima a linderos: 25 m
- Parcela mínima: no se fija, excepto para las estaciones de servicio, que será de 10.000 m²
- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la parcela, excepto para el uso exclusivo de estaciones de servicio, que será del 5%.
- Edificabilidad máxima: 500 m².
- Altura máxima: la necesaria para el desarrollo de la actividad. Para las edificaciones se fija en una planta y 4,50 m.

3.- Condiciones para la edificación ligada a actividades extractivas

Se ajustarán a las mismas condiciones que las señaladas para edificaciones ligadas a actividades industriales.

La autorización de actividades extractivas estará, en todo caso, vinculada a un proyecto de restauración del medio físico al que afecten, que definirá las características del suelo regenerado. Se vinculará asimismo a la ejecución de la citada regeneración.

4.- Condiciones para la edificación ligada a las actividades de interés social.

Las condiciones urbanísticas de aplicación serán:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Separación mínima a linderos: 25 m
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²
- Ocupación máxima: 10%
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m
- Se deberá disponer de la superficie de aparcamiento suficiente en función de la capacidad del local o instalación, que no suponga obstáculo a la vía de circulación en la que se apoya.
- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.
- Las condiciones que además se señalen en la declaración de utilidad pública según la actividad en aras de salvaguardar los valores naturales.

5.- Condiciones de la edificación ligada al uso de vivienda unifamiliar

Respecto a los edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Separación mínima a linderos: 25 m
- Separación mínima a suelo urbano: 500 m
- Separación mínima a otra vivienda: 50 m
- Superficie máxima construida: 150 m²
- Altura máxima: 1 planta y 3,50 m, permitiéndose ocupar sobre ésta un 20% de la misma y sin poder sobrepasar esta altura por otras construcciones o instalaciones.
- Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización, indicándose la previsión del abastecimiento de agua, .
- No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.
- Posición y acabados de la edificación acordes con su carácter aislado y rural.
 - Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

Respecto a las viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales se estará también a lo dispuesto en la normativa sectorial de la instalación de la que dependa.

6.- Condiciones de la edificación relacionada con el ocio ligado al medio natural

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Separación mínima a linderos: 25 m
- Separación a núcleo de población: no se fija.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m²
- Ocupación máxima: 10%
- Altura máxima: 2 plantas y 6,50 m
- Se deberá disponer una superficie suficiente destinada a arbolado y zonas ajardinadas que garantice la eliminación del impacto en el medio físico.

Art. 5.1.7.- Conservación de aguas subterráneas

- 1.- En los suelos que alberguen acuíferos subterráneos no podrán autorizarse vertidos contaminantes. En las obras de edificación que se soliciten deberá preverse un sistema de evacuación de las aguas residuales que garantice la no contaminación de la capa freática.
- 2.- En todo caso, se estará a lo establecido en el Capítulo 3 del Título III, "Condiciones generales de protección".

Art. 5.1.8.- Incidencias de otras determinaciones de protección

Todas las determinaciones de estas normas para el Suelo No Urbanizable, lo son sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de protección y gestiones establecidas

para el suelo no urbanizable por las Normas Subsidiarias Provinciales, y las recogidas en el Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.

Art. 5.1.9.- Documentación necesaria y especificaciones en SNU

- 1.- La ubicación de una actividad que lleve aparejada edificación y transformaciones de suelo precisará la tramitación de un proyecto técnico que, además de la ordenación en la parcela de la instalación que se pretende realizar, deberá contener:
 - Plano catastral de la totalidad de ámbito, indicando usos y superficies.
 - Plano topográfico de la totalidad del ámbito.
 - Tratamiento paisajístico del conjunto, garantizando la conservación de caminos o cañadas y otros recursos de dominio público.
 - Solución de la conexión con la red viaria territorial.
 - Tratamiento autónomo del saneamiento, depuración y tratamiento posterior de vertidos.
 - Tratamiento del suelo de la totalidad del ámbito.
 - Estudio justificativo de la no producción de daños al ecosistema y la garantía el mantenimiento de los recursos naturales y de la correcta explotación de los mismos, en su caso.
 - Tratamiento de la edificación e instalaciones a nivel de proyecto básico.
 - Se realizará, en los casos en que la Administración Regional, el Ayuntamiento o los servicios técnicos de apoyo y asesoramiento al mismo lo demanden, un estudio de impacto ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y turístico, y establezca medidas para paliarlas.
- 2.- Para que las instalaciones de utilidad pública e interés social sean autorizables, deberá demostrarse fehacientemente dicha condición mediante informe del organismo correspondiente.
- 3.- No se podrán autorizar aquellas instalaciones que puedan ser enclavadas en suelos urbanos o aptos para urbanizar.
- 5.- El mantenimiento de la instalación correrá a cargo del promotor.
- 6.- En actuaciones no vinculadas a los usos característicos o a los relacionados con la ejecución, el entretenimiento y servicio a la obra pública, se podrá exigir un compromiso de contribución a los costes de las medidas tendentes a mejorar el medio rural en concepto de participación de la comunidad de los beneficios

derivados del planeamiento, al permitir la implantación de usos excepcionales respecto al destino natural del suelo rústico.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª Suelo no urbanizable común

Art. 5.2.1.- Suelo no urbanizable común en régimen general

Art. 5.2.1.1.- Definición

- 1.- Se incluyen en esta categoría los suelos dedicados a cultivos de secano y pastizal, y los suelos improductivos de topografía suave, que las normas delimitan para mantener su carácter agrícola y ganadero, además de preservarlos de la urbanización.

Art. 5.2.1.2.- Usos

- 1.- Se admiten en esta categoría de suelo todos los usos principales y compatibles enunciados en el artículo 5.1.5, con el contenido del Capítulo 2, Título IV de estas Normas. No obstante, los residuos sólidos urbanos, definidos en el art. 3.1.5, deberán ser gestionados por las corporaciones públicas.

Art. 5.2.1.3.- Construcciones

- 1.- Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo cumplirán las condiciones establecidas según los usos permitidos, definidas en el art. 5.1.6
- 2.- Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en los artículos 4.1.43, 4.1.44 y 4.1.46 de estas normas y las condiciones de protección indicadas en el Título III

Art. 5.2.1.4.- Regulación de las actividades relacionadas con vertederos y escombreras

- 1.- Son las definidas en el Título III, art. 3.1.5.
- 2.- La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de licencia urbanística, para la cual será necesaria la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental
- 3.- Sólo se permite su implantación en suelo no urbanizable común, en los puntos señalados en el plano de Estructura General y Orgánica y Clasificación del suelo del término, debiendo contar con las autorizaciones pertinentes establecidas en su normativa sectorial.
- 4.- En todo caso, guardarán las siguientes distancias mínimas a cualquier núcleo de población:

- Escombros, restos de obras y vehículos: 500 m
- Resto: 2.000 m

No obstante, los escombros y restos de obras podrán ubicarse más cercanos si sirvieran para efectuar rellenos que contribuyeran a mejoras del terreno para su posterior uso, siempre que se guarden las correspondientes medidas de seguridad para evitar arrastres, barrizales o afección a cursos de agua.

- 5.- El transporte de los residuos se realizará con medios adecuados que aseguren la no afectación al medio y a las personas.

Art. 5.2.2.- Suelo no urbanizable común “Áreas de servicio a carreteras”

Art. 5.2.2.1.- Definición y ámbito

- 1.- Son aquellos terrenos en los que expresamente se prevé la posibilidad de la implantación de actividades relacionadas con el servicio de la carretera o bien presentan una serie de edificaciones existentes desde tiempo atrás con tal uso, sin perjuicio de las áreas de servicio a carretera que expresamente regule la Ley de Carreteras.

- 2.- Desde estas Normas se definen las siguientes áreas:

- El Paso

con el ámbito que se señala en el plano de calificación del suelo del término municipal.

Art. 5.2.2.2.- Condiciones de uso

- 1.- Se permiten los siguientes usos, con la salvedad expuesta en el siguiente apartado: almacén, comercial, estaciones de servicio, garaje-aparcamientos, hotelero, hostelero y talleres de automóvil
- 2.- Dentro de los anteriores se permiten exclusivamente instalaciones destinadas a la cobertura de las necesidades de circulación y a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

Art. 5.2.2.3.- Condiciones de la edificación

- 1.- Se requerirá, previamente al desarrollo por parcelas individuales y/o usos, la aprobación de un proyecto de ordenación unitario de la totalidad del área que contemple la ordenación del viario de servicio y sus conexiones con la carretera, la parcelación posible de desarrollo posterior, la infraestructura y la gestión de los

servicios necesarios.

- 2.- La parcela mínima para poder actuar independientemente será de 10.000 m², si bien se permitirá actuar sobre parcelas preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas sea cual sea el tamaño y siempre que se cumpla el resto de las condiciones.
- 3.- Las edificaciones se retranquearán respecto a la carretera un mínimo de 25 m y, en todo caso, lo que exija el Organismo competente de la carretera en virtud de su legislación específica.
- 4.- Altura máxima: dos plantas y 7,50 m.
- 5.- La edificabilidad no podrá ser superior a 0,1 m²/m² y la ocupación máxima será del 10% de la parcela bruta.

Sección 2ª Suelo no urbanizable protegido

Art. 5.2.3.- Definición

Se incluyen en esta categoría los suelos rústicos que poseen algún valor ambiental, paisajístico, de recursos o singularidad, que precisan una protección específica en base al mantenimiento del ecosistema.

Art. 5.2.4.- Identificación de subzonas

Como ya se ha señalado en el apartado 5.1.2.3, se distinguen las siguientes subzonas:

- Zonas de alta productividad agrícola clasificadas como suelo no urbanizable protegido, en las que se incluyen los regadíos y las Hazas de Suerte. Las condicionantes de segregación estarán de acuerdo con la ordenación de cultivos que realice el IARA.

- Zonas de interés paisajístico, forestal o naturalístico, así como los principales cerros o cimas que presenten un alto interés ambiental. En este apartado se incluyen las áreas de dispersión de ejemplares juveniles del área imperial ibérica.

- Zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre

Art. 5.2.5.- Suelo protegido de interés agrícola

- 1.- Corresponde al suelo cuyo uso característico es la actividad productiva primaria, situado en las zonas de regadío de la antigua laguna de La Janda y en las Hazas de Suerte.
- 2.- El uso característico es el cultivo agrícola intensivo.
- 3.- Son usos compatibles los usos de infraestructura indicados en el art. 4.2.14, apartados a y b

- 4.- Son usos prohibidos todos los demás.
- 5.- Son edificaciones permitidas:
 - Las edificaciones agropecuarias, según lo establecido en el art. 5.1.6.1 de estas Normas.
 - Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 5.1.6.2 de estas Normas.

Art. 5.2.6.- Suelo protegido de interés forestal y paisajístico

- 1.- Corresponde al suelo señalado en el plano de clasificación y calificación del suelo en el término municipal.
- 2.- Los usos característicos son los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales, según lo establecido en el art. 5.1.5.1 b) de estas Normas
- 3.- Son usos compatibles los señalados a continuación:
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
 - Las actuaciones de carácter infraestructural indicados en el art. 4.2.14, apartados a y b, que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo con lo establecido en la Norma 23 PEPMF.
 - Las actividades de ocio ligado al medio natural, según lo dispuesto en el art. 4.2.18 de estas Normas.
- 4.- Usos prohibidos: el resto
- 5.- Se prohíben los desmontes, aterrazamientos y rellenos y las instalaciones publicitarias.
- 6.- Son edificaciones permitidas:

- Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 5.1.6.2 de estas Normas.

- Las edificaciones destinadas al ocio ligado al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 5.1.6.6 de estas Normas.

7.- En las cimas paisajísticas señaladas en el plano de clasificación y calificación del suelo del término queda prohibido todo tipo de instalación o edificación.

Art. 5.2.7.- Suelo de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre

1.- Corresponde a la zona afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre (100 m medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar)

2.- En cuanto a la regulación de usos se estará a lo dispuesto en la Ley 22/88, de Costas (art. 25), y su Reglamento (art. 45), no permitiéndose las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación, excluyéndose los campamentos con instalaciones desmontables. Asimismo, se prohíben los usos especificados en el art. 44 del Reglamento y 25 de la Ley de Costas:

- Construcción o modificación de vías de transporte interurbanas
- Actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos
- Tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión
- Vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración
- Publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, exceptuando los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual

- Los usos autorizables son los que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre, tales como restaurantes, clubs, instalaciones de salvamento, saneamiento y otros servicios, viales, aparcamientos, paseos marítimos, campamentos, etc., así como las instalaciones deportivas descubiertas. Para estos usos se deberá contar obligatoriamente con autorización de la Administración del Estado (Servicio Periférico de Costas)

- Para los establecimientos expendedores de comidas y bebidas al servicio de la playa se estará a lo dispuesto por el art. 65 del Reglamento de Costas:

a) Las instalaciones fijas, salvo en casos excepcionales debidamente justificados, tendrán una ocupación máxima de 150 m², de los cuales 100, como máximo, serán cerrados, y se

situarán con una separación mínima de 200 m de otras similares, tanto si éstas se ubican en el DPMT como si se encuentran en zona de servidumbre de protección.

b) Las instalaciones desmontables tendrán una ocupación máxima de 20 m² y se colocarán con una separación mínima de 100 m de cualquier otra instalación fija o desmontable

- Todas las conducciones de servicio a estas instalaciones deberán ser subterráneas.

- El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Con este objeto, las instalaciones deberán a la red de saneamiento general, si ésta existe, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de la playa o a la calidad de las aguas de ba_o.

- 3.- Las condiciones de edificación se ajustarán a lo establecido en el art. 5.1.6 en relación con las edificaciones aquí permitidas: las ligadas a las infraestructuras y servicios urbanos y las ligadas a las actividades de interés social, prohibiéndose el resto.
- 4.- Para las edificaciones existentes en esta zona y en el Dominio Público se estará a lo dispuesto por la DT 4^a de la Ley 22/88 de Costas.
- 5.- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m de la zona de servidumbre.
- 6.- En los 20 primeros metros de esta zona no podrán llevarse a cabo cerramientos, confor mand o un paseo de carácter bland o a lo largo de toda su exten sión y conte niend

o
bolsas
de
aparc
amien
to
para
el
servici
o de
playa.
Esta
superf
icie
será
consid
erada
como
de
utilida
d
públic
a a
efecto
s de
su
expro
piació
n.

Sección 3ª Suelo no urbanizable especialmente protegido

Art. 5.2.8.- Parque Natural de La Breña y Marismas del Barbate

- 1.- Corresponde a los espacios comprendidos en la delimitación de este Parque Natural ubicados en el término de Vejer, según se establece en el anexo 3 del Decreto 424/94, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate. En dicho anexo se describe la modificación de los límites del Parque Natural para, ampliando éste, incluir las marismas del río Barbate formadas desde el tramo final de dicho río a la altura de la Barca de Vejer hasta su desembocadura en el mar y el monte "Marismas" en su parte baja (al este de la carretera Vejer-Barbate), con una superficie total de 82 has.
- 2.- Las edificaciones admisibles, según se establece en el art. 15 PORN, son las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, las de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso

público en el mismo. Para su regulación se atenderá a lo dispuesto en los arts. 5.1.6.1, 5.1.6.2 y 5.1.6.4 de estas Normas.

- 3.- Cualquier actuación en el Parque se adaptará a lo establecido por el PORN y el PRUG del mismo, y deberá contar con autorización previa de su Junta Rectora.

Art. 5.2.9.- Pago del Humo

- 1.- Corresponde al espacio forestal en la parte más occidental de la Unidad del Campo de Gibraltar, con topografía dominada por cerros bajos separados por multitud de arroyos y formado geológicamente por areniscas del Aljibe. Cuenta con un interesante bosque de alcornoques sobre un rico sotobosque de lentiscales, brezales, aulagares y jarales y una no menos variada fauna de reptiles, mamíferos y aves .
- 2.- Los usos característicos son los vinculados a la utilización racional de recursos naturales y encaminados a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales, según lo establecido en el art. 5.1.5.1 b) de estas Normas
- 3.- Son usos compatibles los señalados a continuación:
 - Las actuaciones de carácter infraestructural indicados en el art. 4.2.14, apartados a y b, que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo con lo establecido en la Norma 23 PEPMF.
 - Las actividades de ocio ligado al medio natural, según lo dispuesto en el art. 4.2.18 de estas Normas.
- 4.- Usos prohibidos: el resto
- 5.- Se prohíben los desmontes, aterrazamientos y rellenos y las instalaciones publicitarias.
- 6.- Son edificaciones permitidas:
 - Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 5.1.6.2 de estas Normas.
 - Las edificaciones destinadas al ocio ligado al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 5.1.6.6 de estas Normas.

Art. 5.2.10.- El litoral

- 1.- Corresponde a los terrenos que forman parte del espacio catalogado por el PEPMF de la provincia de Cádiz “El Palmar” : franja litoral con alto valor paisajístico y aceptable estado de conservación, que tendrán la consideración de Complejo Litoral de Interés Ambiental. También se incluyen en esta categoría de suelo las lagunas mareales y las marismas señaladas en el plano de Clasificación de Suelo del Término Municipal, Or 1.
- 2.- Para las condiciones de edificación se estará a lo dispuesto en el PEPMF y en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y sus reglamentos.

Art. 5.2.11.- Vías pecuarias

- 1.- Su ámbito de aplicación es el ancho legal de las vías pecuarias de dominio público, estándose a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
- 2.- Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdico deportivos y a los señalados en su normativa sectorial.
- 3.- Se deberán llevar a cabo actuaciones de plantación de arbolado en sus márgenes, para que el tránsito por ellas sea más agradable.
- 4.- Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en estas Normas como pertenecientes a núcleo de población reconocido como tal, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.
- 5.- Cualquier cerramiento o vallado de parcela que linde con una vía pecuaria deberá tener autorización previa del organismo competente.
- 6.- Las edificaciones se retranquearán una distancia mínima de 25 m. a cualquier vía pecuaria.
- 7.- Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D 155/98, de 21 de julio)

Sección 4ª.- Suelos afectados por normativa sectorial

Art. 5.2.12.- Yacimientos arqueológicos

- 1.- Comprende aquellos terrenos contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y de aquellos que en el futuro puedan aparecer, se incluyan o no en el citado Catálogo, según lo establecido en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Decreto 32/93, de Actividades Arqueológicas, y el Decreto 19/95, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
- 2.- Serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título III, art. 3.4.2.
- 3.- Normativa de protección y prevención.
- 3.1.- Obras en yacimientos catalogados.

La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte a los yacimientos catalogados en estas NN.SS. requerirá una intervención arqueológica previa, debiendo ser solicitada a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía y atendiendo al Decreto 32/96, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Tales intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica y en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

3.2.- Hallazgos arqueológicos casuales.

Serán, con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica, que se hayan producido por azar o a consecuencia de alguna obra de cualquier índole.

a) Derechos y obligaciones de los descubridores.

El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiera producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrá derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos a partes iguales. El descubridor estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de 24 horas a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo. Posteriormente deberá depositarlo en el museo o centro que designe la Consejería de Cultura. La tramitación y demás circunstancias se regirán por lo dispuesto en los art. 79 y 80 del Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) Hallazgo con motivo de obras en zonas no catalogadas

En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o

actuaciones de cualquier clase, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que diesen lugar al hallazgo, estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de 24 horas.

En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificara al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.

Confirmado el hallazgo, la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndole de aplicación lo establecido en el art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, podrá llevar aparejada la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en el art. 50 de la Ley 1/91 PHA. Corresponde al Director General de Bienes Culturales, o, en caso de necesidad, al Alcalde, ordenar dicha paralización, notificándolo a dicha Dirección.

La incoación de expedientes de declaración de Bien de Interés Cultural, o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el art. 50.2 de la Ley 1/91 PHA y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.

El plazo de interrupción de los trabajos a que se refiere el art. 50.2 de la Ley 1/91 PHA se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de 1 mes previsto en el artículo citado.

Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a 1 mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.

El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivos de obras corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el apartado b).

Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de los inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la

obligación de depósito y del derecho al premio en metálico.

Art. 5.2.13.- Cauces y márgenes de ríos y arroyos y zonas húmedas.

- 1.- La finalidad de esta subzona es la conservación del sistema hidrológico superficial y sus ecosistemas. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) y por la legislación sectorial correspondiente (Ley 29/85 de Aguas y su Reglamento)
- 2.- Se permiten los usos característicos agropecuarios y de ocio, y los usos compatibles de dotaciones de utilidad pública e interés social. Se prohíben todos los demás usos.
- 3.- Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido residual sin previa depuración. Se prohíbe igualmente la tala de arbolado.
- 4.- Se prohíbe la edificación de cualquier tipo.

Art. 5.2.14.- Infraestructuras y carreteras

- 1.- Son los terrenos afectados por las diversas infraestructuras existentes o previstas en el término municipal y sus zonas de protección, así como los terrenos de dominio y uso público ocupados por las carreteras, proyectadas o construidas para la circulación de automóviles, sea cual sea la administración de la que dependan.
- 2.- Respecto a las infraestructuras, su ámbito de protección es el establecido para cada una de ellas en su legislación sectorial, aún cuando no se señalen gráficamente por la complejidad que ello entraña de forma general.
- 3.- Respecto a las carreteras, el ámbito de protección aplicable será el establecido por la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y sus reglamentos.

TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1.- Definición y delimitación

- 1.- Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que desde estas Normas Subsidiarias o desde sus posibles modificaciones puntuales, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, para cubrir una demanda prevista por las Normas o completar el modelo de ocupación del territorio.
- 2.- Desde estas Normas se consideran cinco sectores de Suelo Apto para Urbanizar .

Art. 6.1.2.- Derechos y deberes básicos de los propietarios

- 1.- Se estará a lo previsto en el Capítulo III del Título I del TRLS. Desde el momento de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún otro SAU, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el Plan Parcial que corresponda al Sector que les afecte.
- 2.- A su vez, la aprobación definitiva de dicho Plan Parcial les asigna el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las distintas fases que establece el TRLS, a la vez que les confiere los derechos que gradualmente y en paralelo adquieran y puedan ejercer una vez cumplidos los deberes legales previos.
- 3.- Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el Suelo Apto para Urbanizar serán determinados en la modificación puntual que contemple su inclusión, así como en el plan de etapas del Plan Parcial que se determine.

Art. 6.1.3.- Aprovechamiento tipo

- 1.- Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 94 del TRLS, se establecerá para cada Sector de Suelo Apto para Urbanizar un área de reparto distinta, fijando para cada una de ellas su aprovechamiento tipo.
- 2.- Dentro de cada área de reparto los propietarios de suelo tienen derecho al tanto por ciento del aprovechamiento tipo que establezca la Ley.
- 3.- Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan Parcial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característicos y los restantes.

Art. 6.1.4.- Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar

- 1.- Las determinaciones de la Normativa de los sectores del suelo apto para urbanizar contenidas en las Normas Subsidiarias deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.
- 2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en el Capítulo V del RPU y al contenido del presente Capítulo.
- 3.- Cada Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de suelo apto para urbanizar, integrando los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector en los que esté determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo apto para urbanizar.
- 4.- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar contendrán, en su caso, su división en Unidades de Ejecución para la ejecución del planeamiento.

Art. 6.1.5.- Requisitos para poder edificar

- 1.- En el suelo apto para urbanizar no podrá edificarse hasta tanto no se haya adquirido el derecho a edificar, que requiere la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados, conforme se define y regula en el Capítulo III del Título I de TRLS.
- 2.- Una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos en que se aplique el sistema de compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución equitativa de beneficios y cargas.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las

- obras de urbanización en la parte que corresponda.
- 3.- La concesión de cualquier licencia de nueva planta del sector deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si ésta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.
 - 4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Asimismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
 - 5.- Se permitirán las obras de carácter provisional, tal como las regula el artículo 136 del RDL 1/1992, de 26 de junio, en tanto no se apruebe el Plan Parcial correspondiente.
 - 6.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector en que se encuentren los terrenos.

Art. 6.1.6.- Cesiones en el suelo apto para urbanizar

- 1.- Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo apto para urbanizar se determinarán en cada Plan Parcial, ajustándose a las establecidas en el Anexo del RPU en función del uso dominante a desarrollar y serán, como mínimo:
 - El suelo destinado a viario local.
 - El suelo destinado a jardines y espacios públicos
 - El suelo destinado a dotación escolar.
 - El suelo destinado a equipamientos para SIPS.
 - El tanto por ciento del aprovechamiento tipo del sector según ley.
 - Las determinaciones que señalen la ficha del sector
- 2.- En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:
 - a) Las dotaciones señaladas en el Anexo del RPU se entienden como mínimas.
 - b) La dotación de equipamiento de interés público y social se entiende a todos los efectos como de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

CAPÍTULO 2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Art. 6.2.1.- Criterios de ordenación

- 1.- Los Planes Parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán, en la medida de lo posible, los criterios generales siguientes:
 - a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como de áreas de estancia.
 - b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad de itinerarios y la unidad paisajística con ellos.
 - c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
 - d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad e integración en la estructura urbanística definida.
- 2.- Los Planes Parciales seguirán las condiciones generales de urbanización contenidas en estas Normas.

Art. 6.2.2.- Condiciones de la edificación

- 1.- Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título IV de estas Normas.
- 2.- Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por las Normas Subsidiarias para su entorno.

Art. 6.2.3.- Condiciones de uso

Los Planes Parciales pormenorizarán los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las determinaciones de estas Normas. Las condiciones particulares se adaptarán a lo establecido, con carácter general, en el Título IV de estas Normas.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art.- 6.3.1.- SAU 1: Buenavista 1

ANTECEDENTES:

- Terrenos clasificados como no urbanizables por las anteriores Normas Subsidiarias que se consideran los más adecuados para absorber el crecimiento urbano a corto plazo.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada

INSTRUMENTOS: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 83.343 m²

ORDENANZA A APLICAR: Vivienda unifamiliar, grado 2 y vivienda plurifamiliar

USO GLOBAL: Residencial

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 543

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,86

DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha): 65

CESIONES

VIARIO A determinar por P.P.	ESPACIOS LIBRES 21 m ² /viv:11.403 m ² (13,68%)	EQUIPAMIENTOS			10 % A.T.
		DOCENTE 12m ² /viv: 6.516 m ² (7,82%)	DEPORTIVO 6 m ² /viv: 3.258 m ² (3,91%)	SIPS 6 m ² cons/viv: 3.258 m ² construidos.	

-

OBJETIVOS:

- Ordenación de la zona de crecimiento urbano más significativa
- Obtención de suelo para equipamientos y espacios libres

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- El ancho del tramo de la Avda. de Buenavista colindante con el sector tendrá un ancho de 15 m.
- El trazado del viario señalado en planos y el ancho especificado serán vinculantes
- La localización de cesiones señalada en planos será vinculante
- Se podrá sectorizar en tres unidades de ejecución, según la delimitación señalada en planos, para facilitar la gestión del SAU, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU

Art.- 6.3.2.- SAU 2: Buenavista 2

ANTECEDENTES:

- Terrenos clasificados como no urbanizables por las anteriores Normas Subsidiarias que se consideran los más adecuados para absorber el crecimiento urbano a medio plazo.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada

INSTRUMENTOS: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 58.637 m²

ORDENANZA A APLICAR: Vivienda unifamiliar, grados 1 y 2

USO GLOBAL: Residencial

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 235

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40

DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha): 40

C E S I O N E S

VIARIO A determinar por P.P.	ESPACIOS LIBRES 5.864 m ² (10,00%)	EQUIPAMIENTOS			10 % A.T.
		DOCENTE 10m ² /viv: 2.350 m ² (4,00%)	DEPORTIVO	SIPS 2 m ² cons/viv: 470 m ² construidos.	

OBJETIVOS:

- Ordenación de la zona de crecimiento urbano
- Obtención de suelo para equipamientos y espacios libres

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- La localización de cesiones señalada en plano será vinculante.
- El trazado del viario señalado en planos y el ancho especificado serán vinculantes
- Se podrá sectorizar en tantas unidades de ejecución como se estimen necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU

Art.- 6.3.3.- SAU 3: La Noria

ANTECEDENTES:

- Finca rústica denominada La Noria, de una única propiedad, con una superficie global de 83.558 m², de los cuales 7.286 m² han sido clasificados como UE en suelo urbano.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada

INSTRUMENTOS: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 76.272 m²

ORDENANZA A APLICAR: Vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, grado 2

USO DOMINANTE: Residencial

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 320

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,494

DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha): 42

C E S I O N E S

VIARIO A determinar por P.P.	ESPACIOS LIBRES 9.835 m ² (12,89%)	EQUIPAMIENTOS (DOCENTE Y SIPS) 22.408 m ² (29,38%)	10% A.T.
---------------------------------	---	--	----------

OBJETIVOS:

- Ordenación de la zona
- Obtención de suelo municipal

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- La ordenanza de vivienda plurifamiliar se aplicará a las manzanas colindantes con la prolongación de la Avda de Andalucía, siendo de aplicación para el resto la ordenanza de vivienda unifamiliar, grado 2
- En las manzanas de aplicación de la ordenanza de vivienda plurifamiliar se admitirá una altura máxima de tres plantas (baja + 2) más ático.
- Se consideran vinculantes el trazado del viario señalado en la presente ficha, con ancho mínimo de 15 m, y la ubicación de los terrenos de cesión.
- El resto del viario, a establecer por el Plan Parcial, tendrá un ancho mínimo de 8 m para el rodado y de 5 m para el peatonal.
- En los suelos de cesión destinados a espacios libres se realizarán todas las obras de urbanización necesarias, de conformidad con el art. 20.1.c) RDL 1/92, de 26 de junio.

Art.- 6.3.4.- SAU 4: Sicalec

ANTECEDENTES:

- Finca rústica denominada Sicalec, actualmente destinada a usos agropecuarios

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada

INSTRUMENTOS: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 1.361.500 m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 51

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,0587

DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha): 0,374

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 80.020 m²

USO GLOBAL: Terciario

C E S I O N E S

- RESERVAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 12 DEL ANEXO DEL R.P.
- VIARIO: A DETERMINAR POR EL PLAN PARCIAL (NO SE ESTABLECE TRAZADO VINCULANTE)
- 10% A.T.

OBJETIVOS:

- Creación de la denominada "Ciudad del Caballo", a base de parcelas capaces de albergar una vivienda y las instalaciones necesarias para desarrollar la actividad ecuestre.
- Potenciar las actividades ganaderas, deportivas y de ocio.

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Parcela mínima: 12.000 m²
- Sólo se admitirá una vivienda por parcela, con superficie máxima construida de 300 m².
- Distancia mínima a linderos de cualquier edificación: 25 m a frontal y trasero y 10 m a laterales
- Altura máxima de la edificación: una planta. Se podrá ocupar en una segunda planta un máximo de un 20% de la superficie construida en planta baja. Para el uso hotelero se admitirá un máximo de tres plantas.
- El viario podrá tener un carácter blando, con características apropiadas a la actividad a desarrollar en la zona. Los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector quedarán obligados a la conservación de la urbanización, por lo que se deberá crear una Entidad de Conservación (art. 68 RGU)
- Usos lucrativos admisibles: el residencial, el hotelero y deportivo. Usos prohibidos: Industrial y actividades extractivas. El máximo aprovechamiento destinado a uso residencial será de 15.300 m²
- El sector podrá ser desarrollado por fases, dividiendo a éste en tantas unidades de ejecución como se estimen necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU.
- El terreno de cesión deberá ser acondicionado por cuenta de la propiedad para poder albergar de forma adecuada los usos a que se destine, previamente a la formalización de la cesión.
- Se establece un plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de estas normas para que se inicie la tramitación de este SAU. Transcurrido dicho plazo sin que se produzca tal circunstancia, estos terrenos tendrán la consideración de suelo no urbanizable común.

Art. 6.1.5.- SAU 5 “El Palmar”

ANTECEDENTES:

- Suelo clasificado como urbano en el documento de aprobación provisional y que pasa a tener la consideración de Apto para Urbanizar al no disponer de las condiciones legales mínimas para su clasificación como urbano.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación

INICIATIVA: Pública

INSTRUMENTOS: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 637.029 m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 637

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,15

DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha): 10

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 95.554 m²

USO GLOBAL: Residencial

C E S I O N E S

- RESERVAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 10 DEL ANEXO DEL R.P.
- VIARIO: A DETERMINAR POR EL PLAN PARCIAL. (LOS PADRONES EXISTENTES SE CONSIDERAN VINCULANTES)
- 10% A.T.

OBJETIVOS:

- Ordenación de una zona con vocación para convertirse en suelo urbano, con obtención de los equipamientos y zonas verdes necesarias y dotación de infraestructuras.

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Ordenación en base a la estructura viaria existente, con los anchos mínimos siguientes: viario de trazado vinculante: 9,00 m y viario secundario rodado establecido por el PERI: 7,00 m
- Los aparcamientos públicos comprenderán una superficie máxima del 20% de la total destinada a espacios libres y aparcamientos.
- Se podrá sectorizar en tantas unidades de ejecución como se estimen necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU

TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 7.1.1.- Definición y delimitación

- 1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 10 del TRLS y en virtud del artículo 77 del mismo Texto legal, por encontrarse en algunos de los supuestos que establece dicho artículo, clasifican como tales.
- 2.- La delimitación de este suelo es la contenida en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".

Art. 7.1.2.- Régimen del Suelo Urbano

- 1.- Se estará a todo lo previsto en el Capítulo III del Título I del TRLS, y por tanto desde la aprobación definitiva de estas Normas quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.
- 2.- Las áreas en que se divide el suelo urbano son las que se exponen en el artículo siguiente, estableciéndose para cada una de ellas las condiciones generales de aplicación para su desarrollo, sin perjuicio de las particulares que se indiquen en el apartado correspondiente.
- 3.- En suelo urbano no serán de aplicación en el municipio de Vejer las normas contenidas en el TRLS relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación (TAU), según lo establecido en la D.A. Primera de dicha Ley. Así mismo, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán de aplicación en el municipio, salvo que el Ayuntamiento acuerde su aplicación con carácter general.
- 4.- En las UE establecidas en el suelo urbano, el aprovechamiento medio calculado según lo dispuesto en la D. A. Segunda será el indicado en las fichas correspondientes, que coincidirá con la edificabilidad lucrativa unitaria al considerar el coeficiente de ponderación relativo para la homogeneización al uso y tipología característicos la unidad.
- 5.- El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las UE en suelo urbano se establece desde estas Normas en 4 y 8 años para las de gestión privada (Sistema de Compensación), según lo indicado en el cuadro de prioridades contenido en el Anexo I. Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de Compensación por el de Cooperación o Expropiación, en el caso de que el Ayuntamiento opte por la facultad de declaración de su incumplimiento (D.A. Primera, punto 3).

El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en estas NN.SS. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la aplicación con carácter general de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por el incumplimiento de los plazos (D.A. Primera, punto 3), que serán de 1 año desde su adquisición en las actuaciones sistemáticas (UE) y de 2 años en el resto del suelo urbano.

Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización. Desde estas NN.SS. se fijará el plazo para la prórroga de licencia. Traspasado éste, deberá de solicitarse nueva licencia (o expropiación o venta forzosa si el municipio opta por el acuerdo facultativo de aplicación íntegra de la Ley del Suelo).

El plazo para adoptar las medidas de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del Ayuntamiento es de 4 años, a contar desde la fecha en la que se produjo el incumplimiento. A partir del segundo año, puede subrogarse en la Comunidad Autónoma a petición del propio Ayuntamiento.

- 6.- Las parcelas en suelo urbano no incluidas en UE deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia. Si no fuera así, deberá garantizarse su simultánea urbanización.
- 7.- La ocupación directa para la obtención de terrenos de dotaciones públicas, así como las TAU en suelo urbano, no serán de aplicación en el municipio de Vejer (art. 204 TRLS) al no regir las Disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo.

Los terrenos afectados a dotaciones públicas incluidos en UE serán de cesión obligatoria y gratuita, así como los aprovechamientos indicados en las fichas de las UE por exceso de aprovechamiento, si no se indica lo contrario.

Art. 7.1.3.- División del Suelo Urbano

- 1.- El Suelo Urbano previsto en estas Normas se divide según las siguientes áreas, atendiendo a su fórmula de gestión:
 - a) Áreas de ordenanza: Corresponde a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso, y siempre que tengan la condición de solar, según establece el artículo 14 del TRLS.

Dentro de estas áreas de ordenanzas se establecen distintas actuaciones singulares o aisladas que corresponden a terrenos que necesitan un reajuste de alineaciones; a la obtención de espacios libres de uso y dominio público fuera de las UE; y a actuaciones municipales en cuanto a

infraestructura, equipamientos y viviendas.

- b) Unidades de Ejecución: Corresponde a áreas remitidas a figuras de ordenación y/o de gestión y/o de urbanización previas a la concesión de licencia.

Art. 7.1.4.- Calificación del Suelo Urbano

1.- El suelo urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Viario.
- Equipamiento.
- Industrial.
- Terciario.
- Comercial.
- Servicios.

2.- Las áreas plenamente ordenadas se regulan mediante zonas de ordenanza y, complementariamente, por las condiciones de uso y edificación establecidas en el Título IV de estas Normas.

Se establecen las siguientes Zonas de Ordenanza:

- I.- Ordenanza de casco antiguo.
- II.- Ordenanza de zona de extensión.
- III.- Ordenanza de vivienda unifamiliar
- IV.- Ordenanza de vivienda plurifamiliar
- V.- Ordenanza de equipamiento y servicios públicos
- VI.- Ordenanza de espacios libres.
- VII.- Ordenanza industrial.
- VIII.- Ordenanza servicios.

3.- Las Unidades de Ejecución se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el Capítulo 7 del presente Título VII. Además, cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

Art. 7.1.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación

1.- En las áreas de ordenanza el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 100% del aprovechamiento edificable asignado a la ordenanza que sea de aplicación.

2.- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el 90% (art. 14 LS 6/98)

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

Art. 7.2.1.- Definición y ámbito

- 1.- La Ordenanza de Casco Antiguo regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo originario de Vejer de la Frontera, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, consolidado casi en su totalidad por tipología de vivienda unifamiliar adosada.

La edificación se sitúa alineada a vial en general. Si en aplicación de la ordenanza correspondiente es necesario dejar espacio libree para patio, la situación de éste puede ser central o trasera, e incluso patio común a varias viviendas abierto a viario (sólo en casos de rehabilitación), forma irregular y accesos de escasa sección. En este último caso puede situarse la entrada principal a las viviendas en dicho patio, o una entrada secundaria y accesos a garajes.

- 2.- Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano de "Clasificación y Calificación de Suelo". Se refiere al conjunto de edificaciones y espacios incluidos en el apartado de "Resto de edificaciones" del documento de protección del CHA y su entorno.

Art. 7.2.2.- Condiciones de parcela

- 1.- Con carácter general se prohíbe la segregación y agrupación de parcelas. Conforme a la Ley 16/85, del PHE, prevalecerá el parcelario histórico, reflejado en plano catastral incluido en el tomo 3 de este documento: "Protección del CHA".
- 2.- No obstante, en casos excepcionales, convenientemente justificados a juicio del Ayuntamiento, se podrá proceder a la segregación y agrupación de parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Segregación:

- a) Que se trate de parcelas con frente a dos calles que cumplan las condiciones establecidas en este Capítulo.
- b) Que la segregación se realice para agrupar a otra finca colindante de manera que tras la operación ambas reúnan las condiciones de parcela mínima que se establecen en este artículo.

- Agrupación:

- a) Que se trate de dos parcelas colindantes, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el número siguiente, y hasta una superficie máxima de 1,50 veces la media de las superficies de las parcelas de la manzana que se trate.

- b) Cuando se agrupen dos o más parcelas para uso dotacional público. No será de aplicación en este caso la limitación de frente máximo de parcela.

3.- Parcela mínima edificable

Se considera como parcela mínima edificable la existente.

En caso de producirse agrupaciones o segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m².
- Frente mínimo: 6 m.
- Frente máximo: 1,50 veces la media de los frentes de parcela de la calle que se trate.
- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

4.- Actuación conjunta de parcelas.

En caso de actuación conjunta de parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m² será necesaria la redacción de Estudio de Detalle sobre la misma, previo a la solicitud de licencia de edificación, salvo en los casos en los que no se produzcan modificaciones de las alineaciones propuestas en las NN.SS. y así lo consideren los servicios técnicos municipales. Así mismo, cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

- 5.- Cualquier actuación de nueva planta incluida en el entorno de un BIC deberá contar con un estudio volumétrico previo, con el fin de salvaguardar las características ambientales del mismo.

Art. 7.2.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima de cada parcela será el resultado de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y altura máximos.

Art. 7.2.4.- Ocupación

- 1.- Se define el solar teórico como el solar resultante de deducir a la superficie total, la comprendida entre la línea de fachada o fachadas y otra paralela situada a 5 m.

- 2.- Se establece una superficie libre mínima del 30 % del solar teórico definido.
- 3.- Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de patio mínimo.
- 4.- Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- 5.- En referencia al espacio libre de edificación dentro de la parcela, la relación zaguán-patio-(escalera)-(jardín) se exigirá en las zonas en las que sea un invariante arquitectónico, fomentándose en el resto.

Art. 7.2.5.- Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación será la especificada en el plano de alturas incluido en el tomo 3 del presente documento: "Protección del CHA".
- 2.- La altura máxima en distancia vertical se adecuará a la de los edificios colindantes.
- 3.- Los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima, tales como cajas de escalera, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será como el 50% del de fachada, con una ocupación en planta no mayor a 10 m².
- 4.- No se permiten piezas vivideras por encima de la altura máxima
- 5.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en los art. 4.1.12, 4.1.13 y 4.1.14 de estas Normas.

Art. 7.2.6.- Posición de la edificación

La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano, que corresponden en general a las existentes. Por tanto, se prohíben los retranqueos frontales y soportales.

No se permitirán viviendas que no den frente a patio existente mancomunado o recogido como espacio libre público o privado con señalamiento de alineación en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo". Podrán crearse nuevos patios

mancomunados o de manzanas con las características contenidas en los arts. 4.1.17, 4.1.18 y 4.1.19 de las presentes Normas.

Art. 7.2.7.- Patios

Los patios cumplirán las condiciones establecidas para los mismos con carácter general en el Capítulo 1 del Título IV, para los patios de vivienda.

No se permiten patios abiertos a fachada, salvo los mancomunados existentes.

Art. 7.2.8.- Condiciones de las obras permitidas

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida.
- Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela. Sin embargo, se podrán realizar ampliaciones verticales de edificios que incumplan algún parámetro relativo a la ocupación de la parcela o a la posición de la edificación, siempre y cuando la superficie ampliada sí se ajuste a dichos parámetros.
- Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

Art. 7.2.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas.

- 1.- En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.)
- 2.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.
- 3.- En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos comerciales de la zona del entorno del CHA, donde los huecos podrán tener mayores dimensiones.
- 4.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 5.- La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a la mitad de la anchura del hueco.

- 6.- Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a 2,20 m.
- 7.- Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendedores en fachada. Se prohíbe expresamente la colocación de tejas en fachadas que no rematen cubiertas y que no tengan una proyección horizontal mayor a 2 m.
- 8.- Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.
- 9.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima un metro y veinte centímetros (1,20 m), que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.
10. En el ámbito del CHA y su entorno, las cubiertas podrán ser inclinadas de tejas o planas, según lo aconsejen las condiciones del entorno. Las inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el 30 y el 40 por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen, y con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.
- 11.- Los elementos que ineludiblemente hayan de colocarse en las fachadas (canalones, bajantes, contadores, aparatos de aire acondicionado, etc.) se dispondrán de forma que no alteren los valores estéticos de las mismas, con colores acordes con los del entorno.

Art. 7.2.10.- Cuerpos salientes

- 1.- Sólo se permitirán balcones y cierros o miradores acristalados, cerrados según la forma tradicional, con carpintería exclusivamente en plantas altas y elementos de rejería cuando se sitúen en planta baja.
- 2.- Los cierros o miradores sólo podrán realizarse en planta baja en aquellas calles de ancho superior a cinco (5) metros y que cuenten con acerado superior a un metro (1 m.), y saldrán como máximo veinticinco centímetros (25 cm.) respecto del plano de fachada, dejando libre un acerado mayor de 1 m.
- 3.- Los balcones y miradores de plantas altas deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto medio de la fachada, y de dos con treinta (2,30) metros en el punto más desfavorable.

- 4.- Sólo se permitirán cuerpos volados en calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros, y con vuelo máximo de 0,35 metros.
- 5.- La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinticinco centímetros (25 cm) a cada lado del hueco en su vuelo.
- 6.- El canto total del vuelo no podrá ser superior a veinte centímetros (20 cm).
- 7.- En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizar preferentemente soluciones en cerrajería en base a balaustres verticales de hierro. Su altura no será superior a un metro y diez centímetros (1,10 m).

Art. 7.2.11. Materiales y acabados

- 1.- El acabado de fachadas será enfoscado de mortero y pintura o cal de color blanco. No obstante, en caso de restauración de un edificio singular donde se justifique con catas previas la preexistencia de otros colores originales en el inmueble, se permitirá la recuperación de los mismos.
- 2.- Se prohíbe la colocación de zócalos, debiéndose llevar el color blanco hasta la acera.
- 3.- Los elementos de acabado serán planos y continuos, combinando varios de ellos según lo tradicional de la zona para resaltar molduras, jambas y similares.
- 4.- Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, con acabado barnizado, pintado o lacado. Se prohíbe la utilización de aluminio en su color. Para las obras de restauración y las contenidas en el recinto amurallado se prohíbe el uso de nuevos materiales como el aluminio lacado y el PVC.
- 5.- Se prohíbe la disposición del tambor de la persiana en el exterior. Dentro del ámbito del recinto amurallado se prohíben las persianas de tambor, dando preferencia a las contraventanas exteriores y tapaluces interiores, con persianillas tradicionales de lamas colocadas al exterior.
- 6.- La planta baja, aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones anteriores, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.
- 7.- Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.
- 8.- Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe de morfología, color y textura igual al existente en el Conjunto. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.

Las cubiertas planas se pavimentarán con baldosín catalán u otro material de aspecto similar, nunca con pavimentos bituminosos.

- 9.- Las placas o anuncios deberán ser individualizados y no sobresaldrán del plano de fachada más de tres (3) centímetros. Se colocarán sobre los dinteles y tendrán una longitud máxima igual al ancho del hueco y no sobrepasarán la altura del forjado. No se permiten placas o anuncios luminosos, así como marquesinas y banderolas, en el ámbito del CHA.
- 10.- Se admiten recercados de huecos que sobresalgan menos de 5 cm del plano de fachada, excepto en el recinto amurallado, donde se prohíben.
- 11.- Las portadas de piedra existentes deberán conservarse, mediante tratamiento con técnicas de limpieza no agresivas y materiales afines a los originales. Las de nueva creación podrán disponer un recercado del hueco que no sobresalga más de 10 cm del plano de fachada, no pudiendo imitar miméticamente a las portadas históricas.

Art. 7.2.12.- Condiciones particulares de uso

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Usos permitidos:
 - Hotelero
 - Oficinas
 - Comercial
 - Talleres artesanales en planta baja
 - Dotaciones
 - Garajes en planta baja y semisótanos.
- 3.- Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA DE ZONA DE EXTENSIÓN

Art. 7.3.1.- Definición y ámbito

- 1.- La ordenanza de zona de extensión corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo, formadas por edificación en manzanas de viviendas unifamiliares o plurifamiliares adosadas.
- 2.- Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano "Clasificación y Calificación del Suelo".

Art. 7.3.2.- Condiciones de parcela

- 1.- Agrupación y segregación de parcelas.

Se permite la agrupación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas in edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un 10 por ciento en parcelas residuales.

- 2.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable a los solos efectos de parcelación o segregación cumplirá las siguientes condiciones:

Superficie mínima	100 m ²
Frente mínimo	6 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

Serán edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.

Art. 7.3.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y altura máxima.

Art. 7.3.4.- Ocupación

- 1.- La ocupación máxima será del 85% de la superficie de la parcela, permitiéndose el 100% en las parcelas de esquina si las condiciones higiénicas lo permiten.
- 2.- Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de patio mínimo.
- 3.- Cuando la planta baja tenga uso comercial, ésta podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, siempre que cumpla las condiciones mínimas establecidas para el uso específico de que se trate. En planta alta se mantendrá la ocupación máxima establecida.
4. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el 100 % de la superficie de la parcela.

Art. 7.3.5.- Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1) y seis y medio metros (6,50 m), salvo allí donde expresamente se señala en el plano "Calificación y Clasificación del Suelo", donde se permite una altura máxima de tres (3) plantas y nueve metros y medio (9,50 m.).
- 2.- Los elementos que hayan de situarse por encima de esta altura, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público, y su frente será inferior al de fachada. La ocupación en planta no será superior al 20 por ciento de la superficie construida en la planta inferior y con un máximo de 25 m².
- 3.- No se permiten piezas vivideras por encima de la altura máxima.

Art. 7.3.6.- Posición de la edificación

- 1.- La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano de "Calificación y Clasificación del Suelo" , que corresponden de forma general a las existentes, prohibiéndose los retranqueos y soportales.

Art. 7.3.7.- Patios

- 1.- Los patios cumplirán las condiciones establecidas con carácter general para los patios de vivienda en el capítulo 1 del Título IV de estas Normas.

Art. 7.3.8.- Condiciones de las obras permitidas

- 1.- Se permiten todo tipo de obras de edificación definidas en estas Normas.
- 2.- Las obras de rehabilitación y ampliación se adecuarán a las condiciones estéticas establecidas en esta ordenanza, y tendrán que adecuarse a las restantes condiciones de uso y edificación establecidas en aquellos casos en que éstas no se cumplieran.

Art. 7.3.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas.

- 1.- Se estará a lo establecido en las "Condiciones Generales de Estética" en el Capítulo 1 del Título IV.
- 2.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.
- 3.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.
- 4.- En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos comerciales.
- 5.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 6.- La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a la mitad de la anchura del hueco.
- 7.- En zócalos se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva, con las siguientes excepciones: ladrillo visto, hormigón visto, alicatado o similares, piedras pulidas y brillantadas, terrazo, fibrocemento y plástico. La altura máxima del zócalo será de un metro (1) en el punto intermedio de la fachada. Se prohíben colores llamativos, debiéndose adecuar al entorno, usando preferentemente tonos grises y marrones.
- 8.- Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a 2,20 m.
- 9.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el 30 y el 40 por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen, y con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

Art. 7.3.10.- Cuerpos salientes

- 1.- Sólo se permitirán vuelos en las plantas altas cuando la altura libre desde el acerado sea igual o superior a tres (3) metros en el punto medio de la fachada y a dos con treinta metros (2,30 m) en el punto más desfavorable.
- 2.- Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos en relación con el ancho de la calle en que se sitúen:

. Ancho de calle < 5 m	0
. Ancho de calle > 5 m y < 7 m .	0,35 m.
. Ancho de calle > 7 m y plazas...	0,60 m.
- 3.- La longitud de los balcones no podrá extenderse a más de 2 huecos.
- 4.- El canto total del vuelo no podrá ser superior a 20 cm.

Art. 7.3.11. Condiciones particulares de uso

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - Dotaciones
 - Oficinas
 - Comercial
 - Hotelero
 - Talleres artesanales
 - Almacenes
 - Garajes en planta baja y sótano
- 3.- Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art. 7.4.1.- Definición y ámbito

- 1.- Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en las zonas de vivienda con tipología unifamiliar ya existentes o previstas, cabiendo diversas opciones según el tamaño de parcela y la disposición de la edificación (aislada o agrupada).
- 2.- Se pretende una regulación que adecue la edificación al entorno mediante la fijación de distintos grados que controlen la capacidad de las distintas zonas y la disposición de la edificación en las parcelas.
- 3.- El ámbito de aplicación es el señalado en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".
- 4.- Se consideran dos grados, en función de la parcela mínima edificable y de que la edificación sea aislada o adosada.

Art. 7.4.2.- Condiciones de parcela

- 1.- Agrupación y segregación de parcelas.

Se permite la agrupación y segregación de parcelas en todos los casos, siempre y cuando den lugar a parcelas edificables.

- 2.- Parcela mínima edificable

Se establecen las siguientes condiciones para cada grado considerado

GRADO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
1	AISLADA	250 m ²	12 m
2	ADOSADA O PAREADA	80 m ²	6 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

- 3.- Serán edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.

Art. 7.4.3.- Edificabilidad

- 1.- La edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y altura máxima.

Art. 7.4.4.- Ocupación

- 1.- La ocupación máxima permitida para cada grado definido es la siguiente:
 - Grado 1: 30 %
 - Grado 2: 80 %

Art. 7.4.5.- Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1), y seis y medio metros (6,50 m).
- 2.- Por encima de la altura máxima se permiten elementos no vivideros, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, con una superficie máxima construida de 10,00 m²

Art. 7.4.6.- Posición de la edificación

- 1.- Para el Grado 1 se fijan los siguientes retranqueos mínimos:
 - A lindero frontal: 5 m
 - Al resto de linderos: 3 m
- 2.- Para el grado 2 se admite un retranqueo frontal mínimo tres (3) metros y máximo de cinco (5) metros.

Art. 7.4.7.- Patios

- 1.- Los patios cumplirán las condiciones establecidas con carácter general para los patios de vivienda en el capítulo 1 del Título IV de estas Normas.

Art. 7.4.8.- Condiciones de las obras permitidas

- 1.- Se permiten todo tipo de obras de edificación definidas en estas Normas.

Art. 7.4.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas.

- 1.- Se estará a lo establecido en las "Condiciones Generales de Estética" en el Capítulo 1 del Título IV.
- 2.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el 30 y el 40 por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen, y con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.
- 3.- Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales (o una combinación de ambos) el resto del cerramiento.

Art. 7.4.10. Condiciones particulares de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - Dotaciones, siempre que no causen molestias al vecindario.
 - Comercial
 - Almacenes y garajes ligados directamente a la vivienda.
- 3.- Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Art. 7.5.1.- Definición y ámbito

- 1.- Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas de edificación con tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, que tienen su origen en promociones unitarias públicas o privadas.
- 2.- El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".

Art. 7.5.2.- Condiciones de parcela

- 1.- Agrupación y segregación de parcelas.

Se permite la agrupación y segregación de parcelas en todos los casos, siempre y cuando den lugar a parcelas edificables.

- 2.- Parcela mínima edificable

Se establece en 150 m², con un frente mínimo de 10 m.

- 3.- Serán edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.

Art. 7.5.3.- Edificabilidad

- 1.- La edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y altura máxima.

Art. 7.5.4.- Ocupación

- 1.- La ocupación máxima permitida será del 80%
- 2.- Se podrá ocupar el 100% de la planta baja si ésta se destina a uso comercial.

Art. 7.5.5.- Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación será de dos (2) o tres (3) plantas, y seis y medio metros (6,50 m) y nueve y medio metros (9,50 m) respectivamente, según se especifique en el plano de Clasificación y Calificación del suelo.
- 2.- Por encima de la altura máxima se permiten áticos vivideros y otros elementos,

tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, considerando una ocupación máxima total del 40% respecto a la superficie de parcela bruta.

Art. 7.5.6.- Posición de la edificación

- 1.- La edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el planos de clasificación y calificación.

Art. 7.5.7.- Patios

- 1.- Los patios cumplirán las condiciones establecidas con carácter general para los patios de vivienda en el capítulo 1 del Título IV de estas Normas.

Art. 7.5.8.- Condiciones de las obras permitidas

- 1.- Se permiten todo tipo de obras de edificación definidas en estas Normas.

Art. 7.5.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas.

- 1.- Se estará a lo establecido en las "Condiciones Generales de Estética" en el Capítulo 1 del Título IV.
- 2.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el 30 y el 40 por ciento, con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Art. 7.5.10.- Condiciones particulares de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - Dotaciones
 - Oficinas
 - Comercial
 - Hotelero
 - Talleres artesanales
 - Almacenes
 - Servicios del automóvil en planta baja y garajes en planta baja y sótano
- 3.- Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 6.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 7.6.1.- Definición y ámbito

- 1.- Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
- 2.- El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".

Art. 7.6.2.- Condiciones de parcela

- 1.- Se permite la agrupación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
- 2.- No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

Art. 7.6.3.- Condiciones de edificación

- 1.- Las condiciones de edificación serán con carácter general las de la zona en que se ubique la parcela. Podrán modificarse hasta alcanzar los valores necesarios para albergar los usos y actividades previstos por estas Normas siempre que se justifique convenientemente y se cumpla la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia concreta de que se trate.
- 2.- El número total de plantas será el de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.
- 3.- La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada. No obstante, en la zona de Casco Antiguo no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos.
- 4.- La edificabilidad vendrá determinada por:
 - La altura
 - La ocupación de la parcela
 - Las necesidades de la actividad de que se trate

La ocupación de la parcela estará en función de la normativa sectorial que le sea de aplicación a la materia concreta de que se trate.

Art. 7.6.4.- Condiciones de las obras permitidas

Se permiten todo tipo de obras de edificación contempladas en estas Normas.

Art. 7.6.5.- Condiciones de estética y composición

Se estará a lo establecido en las "Condiciones generales de estética".

Art. 7.6.6.- Condiciones de uso

- 1.- El uso característico es el dotacional, que incluye:
 - E: Educativo
 - SC: Socio-Cultural
 - SA: Sanitario-Asistencial
 - D: Deportivo
 - PA: Público-Administrativo
 - SU: Servicios Urbanos
 - SI: Servicios de Infraestructura
- 2.- Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.
- 3.- Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.
- 4.- Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente público no supondrá modificación de Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 7.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 7.7.1.- Definición y ámbito

- 1.- Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.
- 2.- Su ámbito de aplicación es el que se señala en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo"

Art. 7.7.2.- Condiciones de edificación

- 1.- En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como kioscos y casetas de almacenaje del material de mantenimiento. El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan los kioscos de música y las pérgolas abiertas, que podrán ocupar en su totalidad hasta un máximo del 3% de la superficie del espacio libre y con una altura máxima de cinco (5) metros hasta el punto más alto de su cubierta.
- 2.- La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a un (1) metro, y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos metros (2,00 m).
- 3.- Se admiten instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.

Art. 7.7.3.- Condiciones estéticas y de composición

- 1.- No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el área del casco antiguo o sus límites deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.
- 2.- Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.
- 3.- Para la urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el Capítulo 4 sobre normas de Urbanización del Título II de las presentes NN.SS.

Art. 7.7.4.- Condiciones de uso

- 1.- Además del uso característico de parques y jardines, será compatible el uso Deportivo en pistas al aire libre allí donde la superficie sea suficiente para albergarlas, no vayan en contra del carácter del parque o jardín de que se trate y no supongan molestias para el resto de los usuarios y edificaciones colindantes.
- 2.- Se permite la instalación de kioscos y casetas en las condiciones establecidas en el artículo 7.7.2.
- 3.- Se prohíben todos los demás usos no recogidos en los apartados anteriores.

CAPITULO 8.- ORDENANZA INDUSTRIAL

Art. 7.8.1.- Definición y ámbito

- 1.- Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales con la categoría b) establecida en el art. 4.2.6, sobre condiciones del uso industrial y almacenaje de estas Normas.
- 2.- Su ámbito se señala en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".

Art. 7.8.2.- Condiciones de parcela

1. Agrupación y segregación de parcelas.

Se permiten en cualquier caso, excepto si dan lugar a parcelas inedificables por incumplir las condiciones de parcelas mínima edificable.
- 2.- Parcela mínima edificable: 200 m², con frente mínimo de 10 m.

Art. 7.8.3.- Edificabilidad

- 1.- La superficie máxima edificable sobre parcela neta será de 1,00 m²/m²

Art. 7.8.4.- Composición de las parcelas

- 1.- Dentro de las parcelas se podrán disponer los siguientes tipos de edificios y espacios:

A) *Edificios para naves de fabricación o almacenaje*: la superficie destinada a estos edificios no tiene más limitación que la establecida en las ordenanzas de la zona.

B) *Bloques representativos*: son los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.. Se situarán delante de las naves de fabricación o almacenaje y paralelamente a la línea de fachada. Tendrán como máximo 10,00 m de profundidad si se hallan adosados a las naves o a otros edificios, y 15,00 m en el caso que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

C) *Espacios libres para aparcamientos y descarga de mercancías*: la superficie libre destinada a estos fines dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje. El número de aparcamientos por parcela no será

inferior a un aparcamiento por cada 200 m² construidos o fracción.

D) *Construcciones accesorias*: son las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como: depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Su altura máxima será de 20,00 m y ocuparán como máximo un 10% de la superficie destinada a naves de fabricación. Su emplazamiento debe estar incluido dentro de la zona de edificación.

E) *Viviendas autorizadas*: podrán situarse en el bloque representativo o en edificio independiente. Debe justificarse su necesidad y formarán parte del volumen de la edificación permitido en la parcela, admitiéndose las reflejadas en el art. 7.8.11. En tal caso, se tolera un máximo de una vivienda en cada parcela cuya superficie sea superior a 2.400 m². La superficie total construida no será inferior a 45 m² ni superior a 100 m². No podrán ubicarse dentro de las naves de fabricación o almacenaje ni en sótanos o semisótanos.

Art. 7.8.5.- Altura de la edificación

1.- Será la necesaria para desarrollar la actividad que se trate.

Art. 7.8.6.- Posición de la edificación

Las condiciones para el retranqueo obligatorio son:

- Fachada principal: 5,00 m
- Fondo: 3,00 m
- Laterales: 0,00 m

Art. 7.8.7.- Cerramientos de parcela

- 1.- Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito de vehículos en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por las normales trazadas a las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos tramos rectos.
- 2.- El cerramiento se realizará a base de basamento de fábrica de hasta 0,50 m de altura y cerca metálica, con altura media total de 2,00 m.

Art. 7.8.8.- Sótanos y semisótanos

- 1.- Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local. También se permiten sótanos cuando se justifique su necesidad. No podrán utilizarse como locales de trabajo.

Art. 7.8.9.- Condiciones estéticas y de composición

- 1.- Se estará a lo establecido en las "Condiciones Generales de Estética" en la Sección III del Capítulo 1 del Título IV.
- 2.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados, preferentemente en color blanco.

Art. 7.8.10.- Condiciones de seguridad

- 1.- Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m² de edificación.

Art. 7.8.11.- Condiciones particulares de uso

- 1.- El uso característico es el industrial, categoría b).
- 2.- Son usos compatibles:
 - Industrial, categorías a) y c)
 - Oficinas
 - Comercios
 - Talleres artesanos
 - Almacenes
 - Garajes en planta baja y sótano y servicios del automóvil
 - Estaciones de servicio
 - Infraestructuras y servicios
 - Vivienda destinada a personal de vigilancia y conservación
- 3.- Son usos prohibidos todos los demás
- 4.- Para la implantación de cualquier uso permitido se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

CAPÍTULO 9.- ORDENANZA SERVICIOS

Art. 7.9.1.- Definición y ámbito

- 1.- Será de aplicación esta ordenanza a la tipología de edificios entre medianeras en los que se puedan compatibilizar los usos de pequeñas industrias y servicios con el residencial.
- 2.- Su ámbito de aplicación es el señalado en el plano de "Clasificación y Calificación"

Art. 7.9.2.- Condiciones de parcela

- 1.- Agrupación y segregación de parcelas.

Se permite la agrupación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un 10 por ciento en parcelas residuales.

- 2.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable a los solos efectos de parcelación o segregación cumplirá las siguientes condiciones:

Superficie mínima	300 m ²
Frente mínimo	10 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

Art. 7.9.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y altura máxima.

Art. 7.9.4.- Ocupación

- 1.- La ocupación máxima en planta alta será del 80% de la superficie de la parcela, permitiéndose una ocupación del 100% en planta baja, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas mínimas.
- 2.- Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el 100 % de la superficie de la parcela.

Art. 7.9.5.- Altura de la edificación

- 1.- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1) y ocho metros (8,00 m).
- 2.- Por encima de la altura máxima se permiten elementos no vivideros, tales como cajas de escaleras, lavaderos, trasteros y chimeneas de ventilación, que se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de las líneas de fachada, con una superficie máxima construida de 10,00 m²

Art. 7.9.6.- Posición de la edificación

- 1.- La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano de "Calificación y Clasificación del Suelo", prohibiéndose los retranqueos y soportales.

Art. 7.9.7.- Patios

- 1.- Los patios cumplirán las condiciones establecidas con carácter general para los patios de vivienda en el capítulo 1 del Título IV de estas Normas.

Art. 7.9.8.- Condiciones de las obras permitidas

- 1.- Se permiten todo tipo de obras de edificación definidas en estas Normas.

Art. 7.9.9.- Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas.

- 1.- Se estará a lo establecido en las "Condiciones Generales de Estética" en el Capítulo 1 del Título IV.
- 2.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.
- 3.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.
- 4.- En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en las plantas bajas.
- 5.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 6.- La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a la mitad de la anchura del hueco.

- 7.- En zócalos se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva, con las siguientes excepciones: ladrillo visto, hormigón visto, alicatado o similares, piedras pulidas y abrillantadas, terrazo, fibrocemento y plástico. La altura máxima del zócalo será de un metro (1) en el punto intermedio de la fachada. Se prohíben colores llamativos, debiéndose adecuar al entorno, usando preferentemente tonos grises y marrones.
- 8.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre el 30 y el 40 por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen, y con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

Art. 7.9.10. Condiciones particulares de uso y tipología

- 1.- El uso característico es el industrial, categoría a)
- 2.- Son usos compatibles los siguientes:
 - Industrial, categoría b)
 - Vivienda en planta alta
 - Oficinas en planta alta
 - Comercio
 - Almacenes
 - Garajes
 - Equipamientos
- 3.- Son usos prohibidos todos los demás.

CAPÍTULO 10.- NÚCLEOS RURALES

Art.- 7.10.1.- Definición y ámbito

- 1.- Este capítulo se refiere a los núcleos clasificados como urbanos a lo largo del término, formados generalmente por edificación en manzanas de viviendas unifamiliares adosadas o retranqueadas a linderos. Dichos núcleos son: Los Naveros, Cantarranas, Varelo, Santa Lucía, La Barca y Cañada Ancha.
- 2.- Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en los planos correspondientes a cada núcleo.

Art. 7.10.2.- Los Naveros

- 1.- A la zona residencial le será de aplicación la ordenanza de “vivienda unifamiliar”, grado 1, con las siguientes salvedades:
 - Ocupación máxima: 60%
 - Las edificaciones podrán adosarse a linderos, siempre que no resulten medianeras vistas.
 - Se consideran compatibles, además, los siguientes usos:
 - Oficinas
 - Hotelero
 - Talleres artesanales
- 2.- Para el resto de zonas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes.

Art. 7.10.3.- Cantarranas

- 1.- Le será de aplicación lo expuesto en el artículo anterior.

Art. 7.10.4.- Varelo

- 1.- A la zona residencial le será de aplicación la ordenanza “extensión”.
- 2.- Para el resto de zonas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes.

Art. 7.10.5.- Santa Lucía

- 1.- A la zona residencial le será de aplicación la ordenanza “vivienda unifamiliar”, grado 1.
- 2.- Para el resto de zonas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes.

Art. 7.10.6.- Cañada Ancha y La Barca

- 1.- Se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente a cada uso.

CAPÍTULO 11.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE

Art. 7.11.1.- Disposiciones generales y división

- 1.- En suelo urbano se establecen diversas actuaciones aisladas cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su delimitación en Unidades de Ejecución.
- 2.- Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en Suelo Urbano se dividen en:
 - Nuevas alineaciones: corresponden a la obtención de terrenos para apertura de viario o de ampliación de éste.
 - Nuevos equipamientos y espacios libres: corresponden a terrenos públicos, en su mayor parte, que son necesarios para la creación de nuevos equipamientos, así como para la ordenación de los espacios intersticiales situados estratégicamente en los que se prevé su ajardinamiento.
 - Infraestructura y mejora de viario: tales actuaciones corresponden a la propuesta de infraestructura de abastecimiento, alcantarillado y red eléctrica, y a las actuaciones municipales encaminadas a la mejora de los ejes de comunicación interna del núcleo urbano que se encuentran en mal estado.
 - Previsión de viviendas públicas: se recogen en este punto las actuaciones públicas en cuanto a la política de viviendas a desarrollar en parcelas municipales en los ocho años de previsión de estas Normas.
- 3.- La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Urbanística. Tal procedimiento se seguirá para la ejecución de los sistemas infraestructurales o alguno de sus elementos (depuradora, canalizaciones...) ubicados en Suelo no Urbanizable.

También se podrán obtener mediante permutas por mutuo acuerdo con los particulares.

Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunas alineaciones sea de escasa entidad, la parcela aplicable para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose gratuitamente la superficie necesaria para el retranqueo. Con ello se considera equitativo el reparto de beneficios y cargas.

- 4.- En el Suelo no Urbanizable se plantea la construcción de una depuradora en una

zona junto al río Barbate. Esto conlleva toda la obra de canalización de los vertidos, así como las estaciones de bombeo necesarias para conducir todas las aguas residuales a este punto.

- 5.- A efectos expropiatorios, todas las actuaciones aisladas, tanto en Suelo Urbano como en Suelo no Urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

Sección 1ª El núcleo principal

Art. 7.11.2.- Actuaciones aisladas de nuevas alineaciones y apertura de viario

- 1.- La mayor parte de estas operaciones se encuentran incluidas en Unidades de Ejecución. No obstante, a continuación se señalan las que se encuentran fuera de ellas:
 - 1.- Enlace c/ El Retiro con vía de circunvalación (por Convento La Merced)
 - 2.- Enlace c/ Sagasta con trasera a Patio de las Monjas
 - 3.- Corrección de alineaciones en Avda. San Miguel (edificio Telefónica y otras)
 - 4.- Corrección de alineaciones en vía de circunvalación (a la altura de la carretera de la Barca)
- 2.- Las operaciones de ampliación de viario y de reajuste de alineaciones podrán efectuarse cuando la propiedad de los terrenos afectados pretendan materializar el derecho a edificar.

Art. 7.11.3.- Nuevos equipamientos y espacios libres

- 1.- A continuación se señalan las distintas actuaciones, públicas o privadas, para obtener o rehabilitar espacios libres y equipamientos:
 - 1.- Rehabilitación de edificios singulares para equipamientos: Casa del Mayorazgo, Castillo, Iglesia del Rosario, Casa de las Viudas y molinos)
 - 2.- Ampliación de residencia de ancianos
 - 3.- Ampliación de equipamiento deportivo junto a campo de fútbol
 - 4.- Ordenación de los jardines en c/ Ramón y Cajal
 - 5.- Obtención y ordenación de aparcamientos en trasera a Patio de las Monjas
 - 6.- Ordenación de espacios libres tras c/ Los Remedios (alto de los Remedios)
 - 7.- Obtención de plaza en c/ Serrano.
 - 8.- Ordenación de la zona de inicio de la Cañada de San Lázaro.
 - 9.- Ordenación de zona verde junto al actual cementerio.
 - 10.- Cambio de ubicación del cementerio y transformación en zona verde.
 - 11.- Ordenación de espacio junto a c/ Manzanares.
 - 12.- Ordenación del antiguo recinto ferial.
 - 13.- Obtención de suelo para espacio libre junto a campo de fútbol.

- 2.- Otros equipamientos y espacios libres de nueva creación se prevén delimitados en unidades de ejecución.

Art. 7.11.4.- Infraestructuras y mejoras de viario

- 1.- Corresponden a las actuaciones municipales encaminadas a completar la red de infraestructuras y mejora de las redes de comunicación interna principales, en especial:
 - 1.- La conexión de la vía de circunvalación con la vía principal de acceso al núcleo.
 - 2.- Mejora de los espacios urbanos
 - 3.- Depuración de aguas residuales
 - 4.- Tendencia a la canalización subterránea de las instalaciones urbanas
 - 5.- Mejora del llamado “cuarto acceso” (Carretera de los militares)
- 2.- Son actuaciones prioritarias que deberán desarrollarse en los primeros cuatro años de vigencia de estas Normas.

Art. 7.11.5.- Previsión de viviendas públicas

- 1.- Corresponden a las posibles actuaciones públicas encaminadas a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- 2.- Tales terrenos son producto de las cesiones de aprovechamiento contempladas en algunas Unidades de Ejecución, y del patrimonio municipal de suelo existente, como en c/ Miramundo

Art. 7.11.6.- Rehabilitación del casco antiguo

- 1.- Se consideran las siguientes actuaciones:
 - 1.- Señalización de ARI
 - 2.- Señalización de AID
 - 3.- Señalización de ED para el desarrollo de algunos solares
 - 4.- Mejora de los espacios urbanos del casco antiguo
 - 5.- Política tendente a la eliminación de las condiciones de hacinamiento en las viviendas.

Sección 2ª Otros núcleos

Art. 7.11.7.- Actuaciones aisladas en núcleos rurales

- 1.- Se contemplan las siguientes:
 - 1.- Eliminación de vertidos y depuración de aguas residuales en los núcleos rurales clasificados como urbanos.

- 2.- Dotación de infraestructuras básicas necesarias, con tendencia a la canalización subterránea
 - 3.- Pavimentación de los espacios de uso público
 - 4.- Dotación de equipamientos
- 2.- En núcleos tales como La Barca, El Palmar y La Muela, se determinan PERI y Planes de Saneamiento para el desarrollo de los mismos. Sin embargo, en el resto de núcleos se plantean actuaciones puntuales para abrir nuevos viales o corregir alineaciones. No obstante, se podrán delimitar a posteriori tantas Unidades de Ejecución como sean necesarias si las condiciones concretas de desarrollo de estos núcleos así lo aconsejan en el momento oportuno, sin necesidad de modificar estas Normas.

Sección 3ª El término

Art. 7.11.8.- Actuaciones aisladas en el resto del término

- 1.- Se prevén las siguientes actuaciones aisladas:
 - 1.- Deslinde y recuperación de vías pecuarias
 - 2.- Potenciación de las Marismas del Barbate
 - 3.- Potenciación de la playa del Palmar
 - 4.- Delimitación por los organismos competentes de los deslindes de los cauces, riberas y márgenes del sistema hidrográfico.
 - 5.- Construcción de EDAR
 - 6.- Construcción de nuevo cementerio

CAPÍTULO 12.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Art. 7.12.1.- Disposiciones Generales

- 1.- Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son las que aparecen delimitadas en el plano de "Gestión del Suelo Urbano".
- 2.- No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones, hasta tanto no esté aprobado el instrumento de planeamiento, gestión o ejecución más específico establecido para cada Unidad de Ejecución.
- 3.- En todo caso, se estará a lo establecido en el art. 14.2 Ley 6/98.

Art. 7.12.2.- Determinaciones particulares

- 1.- Cada una de las Unidades de Ejecución tiene establecidas las condiciones particulares de desarrollo en su ficha correspondiente.
- 2.- Las alineaciones y rasantes establecidas podrán modificarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, siempre que no se reduzcan las superficies de suelos de cesión ni la sección del viario. Si se presenta un proyecto de edificación referido a la globalidad de la unidad de ejecución no será necesaria la redacción del Estudio de Detalle.
- 3.- En cuanto a las condiciones de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto por estas Normas en los capítulos correspondientes.
- 4.- Para el cálculo del aprovechamiento medio de cada Unidad de Ejecución se ha considerado lo siguiente: puesto que para el Suelo Urbano, en base a la Disposición Transitoria 1ª del TRLS, no es aplicable la definición de áreas de reparto ni del aprovechamiento tipo, en municipios de las características de Vejer se ha calculado dividiendo la edificabilidad total (incluyendo las dotaciones privadas), previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa definidos para el Suelo Urbano (se ha optado por la unidad para todos los usos y tipologías lucrativos en esta clase de suelo), por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluidos los terrenos afectados por dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.
- 5.- Los terrenos afectados a dotaciones públicas incluidos en UE serán de cesión obligatoria y gratuita, así como los aprovechamientos indicados en las fichas de las UE, si no se indica otro parámetro.
- 6.- En relación al régimen de suelo urbano en UE, se estará a lo dispuesto en el art.

7.1.2

Art. 7.12.3.- Alcance de las determinaciones particulares

El alcance de las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución es el que a continuación se especifica:

- a) Superficie bruta: Tiene carácter estimativo, pudiendo modificarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido en más o menos una cuantía que no supere el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de propiedad.

En el caso de que la cifra de superficie que figure en la ficha no fuese exacta, podrá sustituirse por la que resulte de una medición más fiable.

- b) Edificabilidad: La edificabilidad lucrativa unitaria asignada a cada Unidad de Ejecución, que es el aprovechamiento medio, no podrá ser alterada en razón de ningún cambio de delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en este máximo edificable.
- c) La superficie de parcelas lucrativas podrá ser alterada en función de una medición más fiable de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- d) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados, calculados según la parcela mínima lucrativa de la ordenanza a aplicar. Se toma como referencia una superficie de 120 m² construidos por vivienda
- e) Cesiones: Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libres de cargas. Son cargas de urbanización inherentes a la Unidad de Ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, si no se especifica lo contrario en la ficha urbanística correspondiente, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aunque deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución.

Art. 7.12.4. Fichas de Unidades de Ejecución

A continuación se recogen las fichas correspondientes a las determinaciones establecidas para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano.

Las determinaciones indicadas en las fichas se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso, así como las referentes a equipamientos y servicios públicos y espacios libres.

Los parámetros indicados en las fichas primarán sobre los establecidos en las ordenanzas correspondientes.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - A.1	DENOMINACION: Extensión oeste - Cruz de Conil 1
-------------------	---

ANTECEDENTES:

- Vacío urbano contemplado junto a terrenos adyacentes por las anteriores NN.SS. como SAU, a desarrollar mediante Plan Parcial.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
------------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 14.323 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 14.323 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 107
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,00 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA(VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARC. LUCRATIVA: 8.732 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Zona de extensión Unifamiliar.

C E S I O N E S

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
2.793 m ² (19,50 %)	2.798 m ² (19,53%)	- 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	5.591 m ² (39,04 %)

OBJETIVOS:

- Obtención de zona verde en la zona de más cota e impacto del casco y suelo para viviendas sociales, así como la ordenación de la zona.

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- La ubicación de la zona verde será en la zona de mayor cota
- Ancho mínimo del viario: 8,00 m
- Pendiente máxima: 15%, adaptándose a la topografía existente.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E.- A.2	DENOMINACION: Extensión oeste - Cruz de Conil 2
------------------	---

ANTECEDENTES:

- Vacío urbano contemplado junto a terrenos adyacentes por las anteriores NN.SS. como SAU, a desarrollar mediante Plan Parcial.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U., que podrá estar incluido en el proyecto de edificación	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 4.644 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 4.644 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 35
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,00 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARC. LUCRATIVA: 1.936 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Zona de extensión

C E S I O N E S

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
1.452 m ² (31,27 %)	1.093 m ² (23,53%)	- Equipamientos: 244,05 m ² construidos - 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	2.545 m ² (54,80 %)

OBJETIVOS:

- Obtención de zona verde y terrenos para equipamiento y para viviendas sociales, así como la ordenación de la zona.

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Ancho mínimo del viario: 8,00 m
- Pendiente máxima: 15%, adaptándose a la topografía existente.
- El espacio bajo la zona verde podrá ser utilizado para uso de garaje o local comercial

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E.-A.3	DENOMINACION: Extensión Oeste - c/ Manuel Machado
-----------------	---

ANTECEDENTES:

- Vacío urbano existente entre c/ Manuel Machado y Avda de Andalucía

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: ED y PU	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 4.337 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 4.750 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 33
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,09 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 2.777 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Zona de extensión y Casco Antiguo

CESIONES

VIARIO 1.560m ² (33,05%)	ESPACIOS LIBRES	OTROS 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	TOTAL 1.560 m ² (33,05%)
--	-----------------	---	--

OBJETIVOS:

- Ordenación de vacío interior
- Conexión rodada y peatonal entre c/ Manuel Machado y Avda de Andalucía
- Ampliación del acerado en Avda de Andalucía

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Retranqueo en Avda de Andalucía que permita calzada de 7,00 m y acerado de 5,00 m
- Escalinata peatonal de ancho mínimo de 6,00 m

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E.-A.4	DENOMINACION: Parque Loma Oeste
-----------------	---------------------------------

ANTECEDENTES:

- Son los terrenos que, de sur a norte, delimitan el suelo urbano consolidado al oeste del núcleo. En estos terrenos se sitúan los actuales depósitos de abastecimiento de agua y cuatro molinos de viento.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación	INICIATIVA: Pública
------------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: Proyecto de expropiación y proyecto de obra ordinaria.

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 64.329 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA:
USO DOMINANTE: Zona verde	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA:	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha):
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA:	ORDENANZA A APLICAR: Espacio libre

C E S I O N E S

VIARIO 1.266 m ² (1,97%)	ESPACIOS LIBRES 60.663 m ² (94,30%)	OTROS - Equipamientos: 2.400 m ² (3,73%)	TOTAL 65.414 m ² (100%)
--	---	---	---------------------------------------

OBJETIVOS:

- Creación de parque periurbano, rehabilitando los molinos que aún persisten
- Ensanchamiento de la c/ Miramundo

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Podrá destinarse una superficie máxima de 150 m² al uso hostelero.
- Se tenderá en la medida de lo posible al traslado de los depósitos de agua con el fin de salvaguardar la imagen característica del entorno.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E.- B.1	DENOMINACION: Trasera oeste Avda San Miguel
------------------	---

ANTECEDENTES:

- Son terrenos de propiedad única entre la Avda San Miguel y el actual cementerio.
- Contemplados por las anteriores NN.SS. como espacio libre.
- Existe una propuesta de modificación puntual de dichas NN.SS. para la inclusión de la ordenación propuesta, así como acuerdo plenario para su inclusión en las presentes NN.SS.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 3.021 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.346 m ² + 580 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 35
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,30 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 115
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 1.167 m ² + 580 m ² de uso comercial bajo zona verde	ORDENANZA A APLICAR: Casco antiguo

CESIONES

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
1.274 m ² (42,17%)	580 m ² (19,20%)	10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	1.854 m ² (61,37%)

OBJETIVOS:

- Ordenación de vacío urbano
- Obtención sin carga municipal de plaza sobre planta de locales comerciales.

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- El proyecto de urbanización podrá incluirse en el proyecto de edificación

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - B.2	DENOMINACION: Trasera este Avda. San Miguel
-------------------	---

ANTECEDENTES:

- Terrenos de fuerte pendiente traseros a las viviendas del margen este de la Avda San Miguel

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
INSTRUMENTOS: ED y PU	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 3.994 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.994 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 30
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,00 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 1.970 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Casco antiguo

C E S I O N E S

VIARIO 2.024 m ² (50,68%)	ESPACIOS LIBRES	OTROS 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	TOTAL 2.024 m ² (50,68%)
---	-----------------	---	--

OBJETIVOS:

- Ejecución de un tramo de la vía de circunvalación del núcleo

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Ancho mínimo de viario: 10,00 m
- Pendiente máxima: 15%

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - C.1	DENOMINACION: Extensión sur - Prolongación c/ Hijuela
-------------------	---

ANTECEDENTES:

- Terrenos que, junto con los adyacentes, fueron clasificados como suelo urbano a desarrollar mediante Estudio de Detalle en las anteriores NN.SS.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 6.893 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.616 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 52
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,25 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 4.277 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Vivienda plurifamiliar

C E S I O N E S

VIARIO 2.616 m ² (37,95%)	ESPACIOS LIBRES	OTROS 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	TOTAL 2.616 m ² (37,95%)
---	-----------------	---	--

OBJETIVOS:

- Ordenación de vacío urbano

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - C.2	DENOMINACION: Extensión sur - Pza. Constitución
-------------------	---

ANTECEDENTES:

- Terrenos correspondientes a vacío urbano con algunas edificaciones

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 7.286 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 9.107 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 55
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,25 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 5.065 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Vivienda plurifamiliar

CESIONES

VIARIO 2.221 m ² (30,48%)	ESPACIOS LIBRES	OTROS 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	TOTAL 2.221 m ² (30,48%)
---	-----------------	---	--

OBJETIVOS:

- Ordenación de vacío urbano
- Conexión de Avda de Andalucía con c/ Juan XXIII

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - C.3	DENOMINACION: Extensión sur - La Noria
-------------------	--

ANTECEDENTES:

- Terrenos pertenecientes a la finca "La Noria", clasificada en su mayor parte como SAU

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 7.286 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 10.128 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 55
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 1,39 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 4.942 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Vivienda plurifamiliar

CESIONES

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
2.344 m ² (32,17%)		10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	2.344 m ² (32,17%)

OBJETIVOS:

- Completar la conexión entre Avda de Andalucía y Avda de San Miguel

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Ancho de calles interiores: 10,00 m
- Acerado a Avda. Buenavista: 8,00 m (3 + 5)
- La cesión de aprovechamiento correspondiente según ley podrá ser compensada por el aumento de cargas en el SAU adjunto, al ser éste de la misma propiedad.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - D.1	DENOMINACION: Extensión este - Trasera colegio Ntra Sra de la Oliva
-------------------	---

ANTECEDENTES:

- Terrenos clasificados como no urbanizables por las NN.SS. anteriores.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
INSTRUMENTOS: E.D. y P. U	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 17.110 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 16.206 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 130
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 0,95 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 75
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 6.615 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Vivienda plurifamiliar. Vivienda unifamiliar

CESIONES

VIARIO 6.865 m ² (40,12 %)	ESPACIOS LIBRES 3.630 m ² (21,21 %)	OTROS 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	TOTAL 10.495 m ² (61,33 %)
--	---	---	--

OBJETIVOS:

- Prolongación vía de circunvalación
- Obtención de zona verde-mirador

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Ancho de viario: 12,00 m y 8,00 m (según plano)
- Ubicación de zona verde: en las proximidades de la vía de circunvalación.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E. - D.2	DENOMINACION: Extensión este - Carretera de Barbate
-------------------	---

ANTECEDENTES:

- Terrenos municipales tras el Instituto "La Janda"

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
INSTRUMENTOS: E.D. y P.U.	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 44.828 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 29.586 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 225
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 0,66 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 50
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 12.053 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Vivienda plurifamiliar

CESIONES

VIARIO 13.664 m ² (30,48%)	ESPACIOS LIBRES 19.111 m ² (42,63%)	OTROS 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	TOTAL 32.775 m ² (73,11%)
--	---	---	---

OBJETIVOS:

- Ordenación de suelo municipal dando continuidad al vial de circunvalación hasta la carretera de Barbate

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Evitar eliminación de arbolado
- Pendiente máxima del 15%
- La superficie residencial se destinará a la construcción de viviendas sociales.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E.- E.1	DENOMINACION: Varelo
------------------	----------------------

ANTECEDENTES:

- Zona residencial que siempre ha pertenecido a una explotación particular y que se pretende que pase a tener la condición de núcleo rural.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
-----------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: E.D. y/o P.U. El proyecto de reparcelación podrá ser sustituido por una formalización de cesiones.

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 14.292 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 5.500 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 81
EDIFICABILIDAD: 0,38 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (VIV/Ha): 56
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA: 3.116 m ²	ORDENANZA A APLICAR: Extensión

CESIONES

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
6.323 m ² (44,24%)	2.624 m ² (18,36%)	- Equipamientos: 2.229 m ² (15,60%) 10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)	11.176 m ² (78,20%)

OBJETIVOS:

- Obtención de espacios libres y suelo para equipamientos
- Urbanización y dotación de infraestructuras

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Se respetarán la ordenación y edificaciones existentes
- Ancho de viario perimetral: 8 m.

PERI EN SUELO URBANO

PERI 1	DENOMINACION: El Palmar
---------------	--------------------------------

ANTECEDENTES:

- Se trata de la zona oeste del Palmar que, dadas su densidad edificatoria y su estructura parcelaria, es susceptible de ser considerada como suelo urbano.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
-----------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: Plan Especial de Saneamiento, Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización. Se considera necesaria la creación de un órgano que se encarque de la gestión de este planeamiento de desarrollo.

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 422.938 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 63.441 m ²
USO DOMINANTE: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 423
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 0,15 m ² /m ²	DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha):10

C E S I O N E S (M² DE SUELO)

VIARIO A determinar por el PERI	ESPACIOS LIBRES 8.000 m ²	EQUIPAMIEN. DOCENTE 5.000 M ²	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 2.500 M ²	SIPS 1.700 M ² const.
---------------------------------------	---	--	---	-------------------------------------

OBJETIVOS:

- Obtención de zonas verdes y suelo para aparcamientos y equipamientos
- Dotación de las infraestructuras necesarias.
- Ordenación de los terrenos

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- Ordenación en base a la estructura viaria existente, con los anchos mínimos siguientes: viario de trazado vinculante: 9,00 m y viario secundario rodado establecido por el PERI: 7,00 m
- Los aparcamientos públicos comprenderán una superficie máxima del 20% de la total destinada a espacios libres y aparcamientos.
- Con carácter previo a la aprobación de este PERI, deberá tramitarse, aprobarse y ejecutarse el Plan Especial de Saneamiento, que resuelva las infraestructuras necesarias relativas a abastecimiento de agua, depuración, aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, recogida y tratamiento de basuras y otras similares.
- Se podrá sectorizar en tantas unidades de ejecución como se estimen necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU

PERI EN SUELO URBANO

PERI 2	DENOMINACION: La Muela
---------------	------------------------

ANTECEDENTES:

- Terrenos clasificados por las anteriores NN.SS. como SAU, así como otros adyacentes ya consolidados.
- El grado de consolidación, la inexistencia de una clasificación de suelo idónea para estos tipos de suelo según la legislación urbanística vigente y la complejidad de cualquier actuación si consideramos estos terrenos como aptos para urbanizar, así como la política urbanística municipal, hacen que se clasifiquen como urbanos.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
INSTRUMENTOS: Plan Especial de Saneamiento, Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización	

CONDICIONES DE ORDENACION

SUPERFICIE BRUTA: 299.228 m ²	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 449
USO GLOBAL: Residencial	PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: 500 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 0,375 m ² /m ²	OCUPACIÓN MÁXIMA POR PARCELA: 25%
	ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 2 plantas

CESIONES

VIARIO A determinar por PERI	ESPACIOS LIBRES 19.620 m ² (6,56%)	EQUIPAMIENTOS 8.253 m ² (2,76%)	10% de aprovechamiento (art. 14.2 LS 6/98)
------------------------------------	--	---	--

OBJETIVOS:

- Ordenación de este núcleo rural, definiendo su delimitación para evitar su crecimiento incontrolado
- Establecer parámetros urbanísticos
- Señalamiento de viario y obtención de suelo destinado a equipamientos y zonas verdes
- Dotar de infraestructuras básicas.

CRITERIOS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES:

- La localización del viario principal y de los suelos para equipamientos y zonas verdes señalados en el plano tendrá carácter recomendado
- Con carácter previo a la aprobación de este PERI, deberá tramitarse, aprobarse y ejecutarse el Plan Especial de Saneamiento, que resuelva las infraestructuras necesarias relativas a abastecimiento de agua, depuración, aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, recogida y tratamiento de basuras y otras similares.
- Se podrá sectorizar en tantas unidades de ejecución como se estimen necesarias, teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 144 y 145 TRLS y 36 RGU

PES EN SUELO URBANO

PES 1

DENOMINACION:

- El Palmar

ANTECEDENTES

- Terrenos clasificados por las anteriores NN.SS. como suelo no urbanizable con remisión a Plan Especial para su desarrollo que presentan un alto grado de consolidación.

OBJETIVOS

- Resolver las infraestructuras necesarias relativas a abastecimiento de agua, depuración, aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, recogida y tratamiento de basuras y otras similares.

DETERMINACIONES

Básicamente, el Plan deberá definir los trazados de las redes de abastecimiento y alcantarillado, la disposición de las arquetas y pozos necesarios y la situación y características de la estación depuradora de aguas residuales a ejecutar.

CRITERIOS

- El colector general discurrirá por el vial paralelo a la costa y acometerá a una estación depuradora que se recomienda se sitúe en la zona colindante al término municipal de Conil.
- Se estará a todo lo establecido en el Título II, capítulo 4 de estas Normas.

PES 2

DENOMINACION:

- La Muela

ANTECEDENTES

- Terrenos clasificados por las anteriores NN.SS. como SAU, que no han sido desarrollados urbanísticamente y que presentan un alto grado de consolidación.

OBJETIVOS

- Resolver las infraestructuras necesarias relativas a abastecimiento de agua, depuración, aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, recogida y tratamiento de basuras y otras similares.

DETERMINACIONES

Básicamente, el Plan deberá definir los trazados de las redes de abastecimiento y alcantarillado, la disposición de las arquetas y pozos necesarios y la situación y características de la estación depuradora de aguas residuales a ejecutar.

CRITERIOS

- La estación depuradora de aguas residuales se situará a no menos de 1 km del suelo urbano
- Se estará a todo lo establecido en el Título II, capítulo 4 de estas Normas.

ANEXO 1

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

1.1.- Actuaciones urbanísticas previstas para desarrollar en cada clase de suelo.

- Suelo Urbano

- 12 Unidades de Ejecución
- 2 PERI
- Actuaciones aisladas de apertura o ensanche de viario
- Creación de nuevos equipamientos y espacios libres
- Infraestructuras y mejora de viario
- Política de vivienda
- Rehabilitación del casco antiguo
- En núcleos rurales: eliminación de vertidos y depuración de aguas residuales, dotación de infraestructuras básicas con tendencia a la canalización subterránea, pavimentación de espacios libres y dotación de equipamientos

- Suelo apto para urbanizar

- 4 sectores a desarrollar mediante Planes Parciales

- Suelo No Urbanizable

- Construcción de depuradoras y encauzamiento y unificación de vertidos
- Deslinde y recuperación de cañadas y potenciación de marismas y playa.

1.2.- Forma de regulación.

Las actuaciones previstas por las Normas Subsidiarias se regirán por las determinaciones generales y particulares para el ámbito en el que se incluyen, complementadas por las directrices de ordenación que se describen en este capítulo.

2.- ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANO.

a) Unidades de Ejecución.

Se establecen con distinto orden de prioridades en función de su situación.4 de ellas son de iniciativa pública, siendo el resto privadas.

b) Planes Especiales de Reforma Interior

Se establecen en la zona de El Palmar y en La Muela. Se consideran prioritarios para el desarrollo de estos núcleos.

c) Actuaciones Aisladas de apertura o ensanche de viario.

Ya se han definido en el art. 7.11.2 Estas actuaciones están encaminadas, fundamentalmente, a garantizar la permeabilidad y la comunicación interna en las calles del casco, así como para corregir alineaciones incorrectas. Estas actuaciones no se consideran prioritarias, pudiendo realizarse cuando el particular pretenda ejercer el derecho a edificar.

d) Creación de nuevos equipamientos y espacios libres

Se han enumerado en el art. 7.11.3.

e) Infraestructuras y mejora de viario

En estas actuaciones singulares se recogen las obras de mejora de infraestructura y el adecentamiento de la pavimentación de los principales ejes interiores y la mejora del llamado “cuarto acceso” (Carretera de los militares)

f) Previsión de viviendas públicas

Respecto a la política de vivienda pública, ésta vendrá determinada por el desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución en las que se prevé cesión de suelo para edificar y en la capacidad municipal para acometer la construcción de viviendas en el suelo de su propiedad.

g) Rehabilitación del casco antiguo

Se acometerán las distintas obras de adecentamiento y recuperación de los espacios en función de las necesidades concretas que se generen en cada caso.

3.- OPERACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo no Urbanizable se plantea la construcción de una depuradora en una zona junto al río Barbate. Esto conlleva toda la obra de canalización de los vertidos, así como las estaciones de bombeo necesarias para conducir todas las aguas residuales a este punto. También se plantea el deslinde y recuperación de cañadas y la potenciación de las marismas y la playa a efectos turísticos.

CUADRO DE VALORACION Y PRIORIDADES

UNIDADES DE EJECUCIÓN	COSTES (Urbanización de viario y espacios públicos)		PRIORIDAD	PLAZO DE EJEC. (AÑOS)
	INICIATIVA PRIVADA	INICIATIVA PUBLICA		
UE-A1	41.920.000.-		1	4
UE-A2	19.985.000.-		1	4
UE-A3	15.600.000.-		2	8
UE-A4		133.624.000.-	2	8
UE-B1	15.640.000.-		1	4
UE-B2		20.240.000.-	2	8
UE-C1	26.160.000.-		2	8
UE-C2	22.210.000.-		2	8
UE-C3	23.440.000.-		2	8
UE-D1	86.800.000.-		2	8
UE-D2		232.195.000.-	2	8
UE-E1		76.350.000.-	1	4
PERI 1		-	1	4
PERI 2		-	1	4
TOTAL	251.755.000.-	462.409.000.-		

--	--	--	--

ACTUACIONES AISLADAS (Iniciativa pública)	COSTES	PRIORIDAD	PLAZO DE EJECUCIÓN (AÑOS)
Apertura y ensanche de viario	25.000.000	1-2	8
Obtención de espacios libres y equipamientos	-----	1	4
Infraestructuras y mejora de viario	60.000.000	1	4
Rehabilitación casco	-----	1-2	8
Previsión de viviendas	-----	1-2	8
TOTAL AA	85.000.000		