

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TITULO I.- NORMAS GENERALES.

Art. 1.- Naturaleza y Finalidad.	Pág. 8
Art. 2.- Vigencia y Ámbito de Aplicación.....	Pág. 8
Art. 3.- Efectos.....	Pág. 8
Art. 4.- Revisión.	Pág. 8
Art. 5.- Modificación.....	Pág. 9
Art. 6.- Documentación y Jerarquización.....	Pág. 9
Art. 7.- Interpretación.....	Pág. 10
Art. 8.- Definición y Terminología de Conceptos.....	Pág. 10
Art. 9.- Información Urbanística.	Pág. 13

TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 10.- Desarrollo y Ejecución.	Pág. 16
Art. 11.- Instrumentos de Actuación Urbanística.....	Pág. 16

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Art. 12.- Clases.....	Pág. 18
Art. 13.- Figuras de Planeamiento.	Pág. 18
Art. 14.- Figuras Complementarias.....	Pág. 18
Art. 15.- Programas de Actuación Urbanística.....	Pág. 18
Art. 16.- Planes Parciales.....	Pág. 18
Art. 17.- Planes Especiales.....	Pág. 19
Art. 18.- Catálogo Complementario del Planeamiento.	Pág. 19
Art. 19.- Estudios de Detalle.	Pág. 20
Art. 20.- Reparto de Transferencias de Aprovechamientos.	Pág. 21
Art. 21.- Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.	Pág. 21

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art. 22.- Unidades de Ejecución: Generalidades.....	Pág. 23
Art. 23.- Delimitación de Unidades de Ejecución.....	Pág. 23
Art. 24.- Actuaciones Asistemáticas.....	Pág. 23
Art. 25.- Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.	Pág. 23
Art. 26.- Aplicación del Aprovechamiento Tipo y de las Transferencias de Aprovechamiento.	Pág. 24
Art. 27.- Obtención de Terrenos Dotacionales.....	Pág. 24
Art. 28.- Sistemas de Actuación.....	Pág. 24
Art. 29.- Sistema de Compensación.....	Pág. 25
Art. 30.- Sistema de Cooperación.....	Pág. 25
Art. 31.- Sistema de Expropiación.....	Pág. 26
Art. 32.- Supuestos Expropiatorios.....	Pág. 26
Art. 33.- Régimen de Venta Forzosa.....	Pág. 27
Art. 34.- Reparcelación.....	Pág. 27
Art. 35.- Parcelaciones Urbanísticas.....	Pág. 27

CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1º.- GENERALIDADES.

Art. 36.- Clases de Proyectos.	Pág. 30
Art. 37.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.	Pág. 30

SECCIÓN 2º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Art. 38.- Objeto y Ámbito.	Pág. 31
Art. 39.- Documentación.	Pág. 31
Art. 40.- Redacción y Tramitación.	Pág. 31
Art. 41.- Condiciones y Garantías.	Pág. 31
Art. 42.- Contenido.	Pág. 32
Art. 43.- Descripciones Técnicas.	Pág. 32
Art. 44.- Abastecimiento de Agua.	Pág. 32
Art. 45.- Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.	Pág. 34
Art. 46.- Suministro de Energía Eléctrica.	Pág. 34
Art. 47.- Alumbrado Público.	Pág. 34
Art. 48.- Red de Telefonía.	Pág. 39
Art. 49.- Pavimentación.	Pág. 40
Art. 50.- Zonas Verdes y Plantaciones.	Pág. 44
Art. 51.- Señalización Vial.	Pág. 46

SECCIÓN 2º BIS.- URBANIZACIÓN EN LOS NÚCLEOS URBANOS DE EL CAMPILLO, SAN BARTOLOMÉ Y POBLADOS.

Pág. 53

SECCIÓN 3º.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Art. 52.- Obras de Edificación. Clases.	Pág. 48
Art. 53.- Finalidad del Proyecto.	Pág. 48
Art. 54.- Documentación.	Pág. 48

SECCIÓN 4º.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Art. 55.- Definición y Clases.	Pág. 50
Art. 56.- Condiciones.	Pág. 50

TITULO III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 57.- Objeto de las Normas.	Pág. 52
---	---------

CAPITULO 1.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE VOLUMEN.

Art. 58.- Disposiciones Generales.	Pág. 54
Art. 59.- Tipologías Edificatorias.	Pág. 54
Art. 60.- Cerramiento de Parcelas.	Pág. 54
Art. 61.- Tirada de Cuerdas.	Pág. 55
Art. 62.- Alturas Máximas de la Edificación.	Pág. 55
Art. 63.- Altura de las Plantas.	Pág. 57
Art. 64.- Sótanos y Semisótanos.	Pág. 57
Art. 65.- Entreplantas.	Pág. 57
Art. 66.- Condiciones de Edificabilidad.	Pág. 57

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE USO.

Art. 67.- Clases de Usos. Pág. 60
 Art. 68.- Uso de Vivienda. Pág. 60
 Art. 69.- Uso Económico-Productivo. Pág. 62
 Art. 70.- Uso Económico-Productivo Primario..... Pág. 67
 Art. 71.- Uso Económico-Productivo Secundario..... Pág. 68
 Art. 72.- Uso Económico-Productivo Terciario. Pág. 70
 Art. 73.- Uso Dotacional. Pág. 73
 Art. 74.- Uso de Equipamiento..... Pág. 76
 Art. 75.- Uso Rústico-Natural. Pág. 77

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICO SANITARIAS.

Art. 76.- Generalidades. Pág. 79
 Art. 77.- Aislamiento Térmico..... Pág. 79
 Art. 78.- Aislamiento Acústico. Pág. 79
 Art. 79.- Barreras Antihumedad. Pág. 79
 Art. 80.- Ventilación e Iluminación. Pág. 79
 Art. 81.- Oscurecimiento. Pág. 79
 Art. 82.- De los Patios. Pág. 80
 Art. 83.- Dotación de Agua Potable. Pág. 83
 Art. 84.- Dotación de Energía Eléctrica y Puesta a Tierra. Pág. 83
 Art. 85.- Dotación de Telefonía, Radio y Televisión..... Pág. 84
 Art. 86.- Evacuación de Aguas. Pág. 84
 Art. 87.- Aparatos Elevadores..... Pág. 84

CAPITULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 88.- Generalidades. Pág. 86
 Art. 89.- Clases..... Pág. 86

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Art. 90.- Generalidades. Pág. 90
 Art. 91.- Accesos a las Edificaciones..... Pág. 90
 Art. 92.- Espacios de Circulación Interior. Pág. 90
 Art. 93.- Prevención de Incendios..... Pág. 91

TITULO IV.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

Art. 94.- Generalidades. Pág. 93

CAPITULO 1.- SUELO URBANO.

Art. 95.- Clases de Zonas. Pág. 95
 Art. 96.- Centro Histórico (CH)..... Pág. 95
 Art. 97.- Residencial General (R)..... Pág. 95
 Art. 98.- Residencial Unifamiliar Compacta (RUC)..... Pág. 96
 Art. 99.- Residencial Unifamiliar Extendida (RUE)..... Pág. 97
 Art. 100.- Industria Ligera (IL). Pág. 97
 Art. 101.- Industrial Pesada (IP)..... Pág. 98
 Art. 102.- Industria Agraria (IA). Pág. 98
 Art. 102.Bis Industria Agraria Especial (IA- Esp) Pág. 99

Art. 103.- Comercial (C).	Pág. 99
Art. 104.- Equipamiento Comunitario (E).	Pág. 99
Art. 105.- Zonas Verdes y Espacios Públicos.	Pág. 100
Art. 106.- Cuadro de Usos Posibles.	Pág. 101
Art. 107.- Cuadro de Densidades Edificatorias.	Pág. 102
Art. 108.- Núcleos Urbanos Agregados.	Pág. 103

CAPITULO 2.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art. 109.- Clasificación.	Pág. 105
Art. 110.- Dotaciones y Equipamientos.	Pág. 105
Art. 111.- Gestión del Suelo Urbanizable Programado.	Pág. 105
Art. 112.- Programación.	Pág. 105

CAPITULO 3.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Art. 113.- Consideraciones Generales.	Pág. 108
Art. 114.- Normativa a Aplicar Hasta la Aprobación del Programa de Actuación Urbanística	Pág. 108
Art. 115.- Condiciones Particulares del Programa de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado Industria Ligera (IL)	Pág. 108

CAPITULO 4.- SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 116.- Definición.	Pág. 110
Art. 117.- Normas de Aplicación General.	Pág. 110
Art. 118.- Suelo No Urbanizable Sin Protección Específica (SNU).	Pág. 112
Art. 119.- Suelo No Urbanizable Apto para Edificaciones Diseminadas de Cultivos de Ocio	Pág. 115
Art. 120.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP).	Pág. 116

TITULO V.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPITULO 1.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Art. 121.- Actos Sujetos a Licencia.	Pág. 124
Art. 122.- Competencia.	Pág. 124
Art. 123.- Condiciones Generales.	Pág. 124

CAPITULO 2.- ORDENES DE EJECUCIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA.

Art. 124.- Deber de Conservación.	Pág. 127
Art. 125.- Ordenes de Ejecución por Motivos Turísticos o Estéticos.	Pág. 127
Art. 126.- Declaración de Ruina.	Pág. 127

TITULO VI.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Art. 127.- Infracciones Urbanísticas.	Pág. 129
Art. 128.- Inspección Urbanística.	Pág. 129

TITULO VII.- NORMATIVA TRANSITORIA Y FINAL.

Art. 129.- Sistema de Actuación en las Unidades de Ejecución.....	Pág. 131
Art. 130.- Sistema General de Parque Norte.	Pág. 131
Art. 131.- Unidades de Ejecución del Plan Anterior.....	Pág. 131
Art. 132.- Plan Especial del Centro Histórico.	Pág. 131
Art. 133.- Disposición final.	Pág. 131

ANEXOS:

ANEXO FOTOGRÁFICO Nº 1	Pág. 133
ANEXO FOTOGRÁFICO Nº 2	Pág. 134
ANEXO: UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	Pág. 135
CUADRO RESUMEN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	Pág. 144
ANEXO: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	Pág. 147
CUADRO RESUMEN	Pag. 153
ANEXO: PROGRAMACIÓN EN CUATRIENIOS	Pág. 154
ANEXO: CUADROS DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URB.PROGRAMADO	Pág. 165

TITULO I

NORMAS GENERALES

Art. 1.- Naturaleza y Finalidad.

El Plan General Municipal de Ordenación de Ubeda es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Art. 2.- Vigencia y Ámbito de Aplicación.

El Plan General entra en vigor a los 15 días de la publicación de su aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

El presente Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Ubeda, al anterior, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor de éste. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquéllos expresamente incorporados.

Art. 3.- Efectos.

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

Art. 4.- Revisión.

A los ocho años (8) de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.
- b) Si se producen modificaciones de la legislación del Régimen Urbanístico del Suelo que impongan alteraciones sustanciales en las determinaciones del Plan.
- c) Si se han de tramitar modificaciones puntuales de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años (4) desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que el Ayuntamiento y otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía, que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste.

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del art. 158 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 5.- Modificación.

Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Toda modificación se ajustará a lo prevenido en el art. 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 6.- Documentación y Jerarquización.

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan General señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las presentes Normas Urbanísticas.

b) Los Planos de Información y de Ordenación Urbanística, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General, contienen la clasificación del territorio municipal en los diversos tipos de suelo recogidos por la Ley, establecen la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, establecen los sectores y edificios sujetos a las normas de conservación, recogen la delimitación de las áreas de reparto, desarrollan las principales previsiones del Programa de Actuación, en determinadas áreas, recogen alineaciones y rasantes y demás contenidos de ordenación previstos en la Legislación vigente.

c) El Programa de Actuación, determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

d) El Estudio Económico-Financiero, contiene la evaluación económica y la asignación de las inversiones que establece el art. 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costes.

e) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del término municipal, prevaleciendo sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal o autonómica.

f) El resto de la documentación del Plan General tiene un carácter meramente informativo.

Art. 7.- Interpretación.

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ubeda en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a las leyes vigentes en cada momento y sin perjuicio de las facultades propias del Estado o de la Comunidad Autónoma y de las competencias jurisdiccionales del Poder Judicial.

Art. 8.- Definición y Terminología de Conceptos.

Alineación de fachada.

Límite a partir del cual deberán levantarse las edificaciones.

Alineación interior.

Límite de la profundidad máxima de los edificios que define un espacio libre interior (patio de manzana) o marca el retranqueo que respecto al fondo del solar debe mantener el edificio.

Alineación oficial de la calle.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada (ver tirada de cuerdas).

Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de dos (2) metros.

Altura de planta.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del forjado superior que la delimita.

Aprovechamiento tipo.

Es la técnica prevista por la Ley del Suelo para llevar a cabo el justo reparto de las cargas y beneficios que se derivan de la ordenación urbanística.

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtiene de acuerdo al art. 97 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Area de reparto.

Ámbito territorial dentro del cual se aplicará la equidistribución de cargas y beneficios que se derivan del planeamiento, con un mismo aprovechamiento tipo.

Densidad.

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea.

Densidad bruta. Es la aplicada sobre el "sector" (en suelo urbanizable) o la unidad de ejecución (en suelo urbano).

Densidad neta. Es la aplicada sobre la superficie estricta del solar o parcela.

Derecho a urbanizar.

Facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiriera la condición de solar.

Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.

Derecho a edificar.

Facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Derecho a la edificación.

Facultad de incorporar al patrimonio de su titular, la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística.

Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto a ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

Edificabilidad.

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área del suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m²/m² (edificabilidad neta), o a la de todo un polígono o sector (edificabilidad global).

A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante de la calle.

Computarán las terrazas cubiertas cerradas lateralmente en más de la mitad de su perímetro.

Edificabilidad cúbica.

Relación entre el volumen edificable en m³ y la superficie de parcela (edificabilidad neta), o la del polígono o sector (edificabilidad global).

A efectos de medición computará el volumen existente sobre rasante oficial de la calle inmediata al edificio.

Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

Forjado.

Elemento constructivo, generalmente horizontal, que separa a dos plantas consecutivas.

Manzana.

Espacio de suelo apto para edificar limitado por una poligonal continua de alineaciones y que en general su morfología cuadrangular permite identificarla como conjunto de solares o parcelas.

Parcela.

Lote de terreno apto para ser edificado tras dotarse de servicios urbanísticos.

Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible o solar, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Planta.

Es cada uno de los espacios que por superposición horizontal, conforman la altura y volumen totales de la edificación. En general, delimitada por dos forjados consecutivos.

Polígono.

Superficie definida como unidad de gestión urbanística y de ejecución de los planes y de reparto de cargas y beneficios.

Retranqueo.

Separación entre el límite o linde del solar y el punto más próximo de la edificación que exista sobre él, corresponda éste a cuerpo volado o no, medida según la mínima distancia.

Sector.

Unidad de planeamiento urbanístico a desarrollar mediante Planes Parciales en que se divide el Suelo Urbanizable Programado, y que en este Plan coincidirán con la superficie de las Unidades de Ejecución para este Suelo.

Solar.

Es la superficie de Suelo Urbano apto para edificar, con fachada a vía pública, y con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso.

Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótanos 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.

Se entiende por semisótano la 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.

Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, computándose voladizos cuando los hubiere.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Tirada de cuerdas.

Es el acto material administrativo municipal de fijación exacta de la alineación oficial de calle y rasante.

Volumen total edificado.

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados. Se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras, trasteros, cuerpos volados, cerrados por más de la mitad de su perímetro, así como los sopórtales, porches y plantas abiertas o diáfanos que no sean simples voladizos.

No serán computables, a efectos de volumen, los sótanos destinados única y exclusivamente a garaje y aparcamiento privado, trasteros e instalaciones en general.

Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo, a efectos de distribución de estos, dentro de un sector o polígono determinado.

Art. 9.- Información Urbanística.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento fijados por la Oficina Técnica Municipal. El personal municipal prestará el auxilio necesario a los consultantes. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente con el costo que se establezca al efecto.

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

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico, aprovechamientos y grado de adquisición de facultades urbanísticas aplicables a una finca o unidad de ejecución, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por la Oficina Técnica Municipal. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o bien la denominación de la unidad de ejecución objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 10.- Desarrollo y Ejecución.

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ubeda, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas, debiendo sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y someter al régimen de venta forzosa, o expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, con las consecuencias fijadas en la legislación urbanística. Así mismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Art. 11.- Instrumentos de Actuación Urbanística.

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

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

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 12.- Clases.

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de Planeamiento.
- b) Figuras Complementarias.

Art. 13.- Figuras de Planeamiento.

El desarrollo del Plan General se instrumenta mediante los siguientes tipos de Planes:

- a) Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado y en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Art. 14.- Figuras Complementarias.

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el art. anterior, puede ser complementado mediante las siguientes figuras:

- a) Catálogo Complementario de Planeamiento.
- b) Estudio de Detalle, como complemento de Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- c) Registro de Transferencias de Aprovechamientos.
- d) Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Art. 15.- Programas de Actuación Urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el art. 72 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y comprenderán los documentos previstos en el art. 74 de este Reglamento.

Art. 16.- Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, mediante su ordenación detallada y

completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales habrán de contener las determinaciones que se señalan en el art. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los arts. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los arts. 57 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles serán las siguientes:

	Calzada	Total
Sendas o aceras para peatones	-	2 m.
Calles de peatones	-	6 m.
Vías rodadas	8 m.	12 m.

En los planes parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

Zonas de viviendas: 1 plaza cada vivienda.
 Otros usos: 1 plaza/100 m² edificados.

Art. 17.- Planes Especiales.

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

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.
- b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.
- c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los art. 84 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los arts. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

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

Art. 18.- Catálogo Complementario del Planeamiento.

Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

Los Catálogos registrarán todos los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Art. 19.- Estudios de Detalle.

Además de los relacionados en el Plan General, para la debida aplicación del propio Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de la unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

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

La documentación de los Estudios de Detalle será la prevista en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 20.- Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

Se formulará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamiento urbanístico celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre los que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos, entre las que se incluyen, así mismo, las transferencias y compensaciones mediante reparcelación económica.

El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en tal Registro con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el art. 198 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 21.- Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la citada Ley. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

CAPITULO 3

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 22.- Unidades de Ejecución: Generalidades.

Las actuaciones urbanísticas de ejecución del planeamiento en suelo urbano se realizarán mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos. A este respecto, para el Sistema General del Parque Norte, su regulación viene determinada en el art. 126 de estas Normas.

En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la totalidad de su superficie conforme a lo que se establezca en la legislación urbanística aplicable.

En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas y además constituirán cada una de ellas un área de reparto.

Art. 23.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

En suelo urbano las unidades de ejecución podrán contenerse en el planeamiento general o delimitarse mediante el procedimiento regulado en el párrafo siguiente.

En suelo urbanizable programado, la delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviere en los planes, así como la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince (15) días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstas en los artículos 116 a 118 y 121 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Art. 24.- Actuaciones Asistemáticas.

En suelo urbano, cuando no se actúa a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por este Plan, se producirá en la forma regulada en el Capítulo III del Título IV del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos (2) años, a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que el planeamiento estableciera otro. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo, en otro caso, su expropiación o venta forzosa.

Art. 25.- Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

El Plan General delimita para la totalidad del suelo urbano varias áreas de reparto de cargas y beneficios, quedando excluidos los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él.

Para cada área de reparto, el Plan define el aprovechamiento tipo respectivo, al objeto de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, según la Ley del Suelo, y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste.

Art. 26.- Aplicación del Aprovechamiento Tipo y de las Transferencias de Aprovechamiento.

La aplicación efectiva de la técnica del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano, tendrán lugar en los terrenos ya edificados, no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente. A estos efectos, los supuestos de rehabilitación que puedan considerarse en atención a sus características y alcance, equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta.

A los efectos del art. 99 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se considerarán rehabilitaciones que no comportan sustitución de la edificación:

- Las obras en todos los edificios incluidos dentro del Catálogo del Plan Especial de Protección del Centro Histórico, sea cual sea su grado de catalogación.
- Todas las obras de tipo menor que se ejecuten en cualquier edificio del suelo urbano.
- Todas las obras de intervención en edificios del suelo urbano en que se produzca la adecuación de habitabilidad o estructural, incluso conllevando remodelaciones y reestructuraciones parciales, y siempre que no se aumente la volumetría existente.
- Todas las obras de restauración y conservación y/o consolidación de edificios, incluidos los fuera de ordenación, en todo el suelo urbano.

Art. 27.- Obtención de Terrenos Dotacionales.

Al aplicarse en este municipio la técnica del aprovechamiento tipo en suelo urbano, los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local incluidos en éste y excluidos de unidades de ejecución, se obtendrán por los procedimientos señalados en el art. 199 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, conforme a lo establecido en el CAPITULO IV del TITULO IV del citado Texto Refundido.

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado, se producirá por ocupación directa o mediante expropiación, conforme a lo establecido en el Capítulo IV del Título IV del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local, incluidos en una unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

Art. 28.- Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el Art. 148 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren. En todo caso las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema que la Administración elija en cada ocasión. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el art. 125 de estas Normas.

La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el Planeamiento, o en su defecto en el art. 28.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

- a) La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.
- b) Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 52 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- c) Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75% de este último si es suelo urbano, o el 50% si es suelo urbanizable programado.
- d) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.
- e) Si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la Administración actuante, los propietarios afectados, conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificador.

Art. 29.- Sistema de Compensación.

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión Urbanística y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública es de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Art. 30.- Sistema de Cooperación.

En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados, y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión Urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas Urbanísticas.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, bien mediante la ejecución de un proyecto de reparcelación o mediante la aplicación de la reparcelación económica, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Art. 31.- Sistema de Expropiación.

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 ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión Urbanística y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas

Art. 32.- Supuestos Expropiatorios.

Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

- a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

Será también aplicable la expropiación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución.
- c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo y otros patrimonios públicos de suelo.
- e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
- f) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación para los fines previstos en los apartados d) y e), en suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar, solo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

En el plazo de seis (6) meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Ésta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el párrafo anterior determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa, debiendo incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con expresión del Justiprecio expropiatorio abonado.

Art. 33.- Régimen de Venta Forzosa.

Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar al que se refiere el art. 21 de estas Normas, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:

- a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.
- b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
- c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

Art. 34.- Reparcelación.

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

Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Para todo lo referente a procedimiento, tramitación, reglas y efectos de las reparcelaciones se estará a lo que disponen los arts. 166 a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los correspondientes de su Reglamento de Gestión Urbanística y lo que sea de aplicación de las presentes Normas.

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

Art. 35.- Parcelaciones Urbanísticas.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Sección 4• del Capítulo I del Título VII del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Serán indivisibles las parcelas a que se refiere el art. 258 del Texto Refundido anteriormente citado.

De conformidad con los artículos 257 de la Ley del Suelo de 1.992 y 20 de la Ley del Suelo de 1.998, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes en el entorno de terrenos edificados o edificables, que pueda suponer la formación de un núcleo de población, en cuyo caso se denegará la licencia de parcelación. En otro caso, se declarará la innecesariedad de la licencia de parcelación, siempre que los lotes consecuencia de la división tengan, como mínimo, una superficie igual a la de la unidad mínima de cultivo. En la Zona A de cultivo de ocio, regulada en el art. 119 de éstas Normas Urbanísticas, se otorgará licencia a las parcelaciones iguales o superiores a la parcela mínima fijada al efecto, debiendo aportarse la documentación que así lo acredite.

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1º.- GENERALIDADES.

Art. 36.- Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.
- b) De Edificación.
- c) De Actividades e Instalaciones.

Art. 37.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

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

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas y en la legislación aplicable.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCIÓN 2º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Art. 38.- Objeto y Ámbito.

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los planes parciales o, en su caso, del presente Plan General cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización correspondiente.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Además de los Proyectos de Urbanización, pueden aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias, cuando no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, que se regirán por la Legislación de Régimen Local.

Art. 39.- Documentación.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones.
6. Cuadro de precios elementales, auxiliares y descompuestos.
7. Presupuestos.

La redacción del pliego de condiciones económico-administrativas no será necesaria cuando las obras se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Art. 40.- Redacción y Tramitación.

En su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Art. 41.- Condiciones y Garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-administrativas 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.

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto o proyectos de urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento competente esta circunstancia.

Durante el plazo de ejecución, el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar las obras que se están ejecutando, a cuyo objeto deberá prestárseles la asistencia precisa.

Terminadas las obras, se pondrá también en conocimiento del Ayuntamiento respectivo la ejecución total de las mismas, acompañándose certificación expedida por el técnico competente bajo cuya dirección se hayan ejecutado, de la que resulte que aquéllas se ajustan íntegramente al proyecto inicialmente aprobado.

No se entenderán terminadas las obras de ajardinamiento hasta tanto no superen el año de plantación en el lugar definitivo. Las praderas, una vez segadas, deberán presentar una cobertura mínima y uniforme de un ochenta (80) por ciento, con las especies propias de la mezcla de siembra.

Art. 42.- Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán como mínimo las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Señalización vial.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Art. 43.- Descripciones Técnicas.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

- a) Abastecimiento de Agua.
- b) Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.
- c) Suministro de Energía Eléctrica.
- d) Alumbrado Público.
- e) Red de Telefonía.
- f) Pavimentación.
- g) Zonas Verdes y Plantaciones.
- h) Señalización Vial.

Art. 44.- Abastecimiento de Agua:

En las previsiones de los Planes Urbanísticos y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Las tuberías serán para 10 atmósferas de presión, de polietileno, PVC, fundición dúctil o cualquier otro aceptado previamente por el Ayuntamiento y en ningún caso se colocarán a profundidad inferior a ochenta (80) centímetros. Se instalarán las válvulas de seccionamiento, de retención, ventosas, bocas de riego e hidrantes precisos para dar cumplimiento a las Normas vigentes y garantizar el buen funcionamiento de la red.

De acuerdo al art. 25 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, se entenderá por urbanizaciones y polígonos (Unidades de Ejecución) aquellos conjuntos de terrenos sobre los que la actuación urbanística exija la creación, modificación o ampliación de la infraestructura viaria y de Servicio entre las distintas parcelas o solares en que se divide el terreno y de éstas con la zona edificada del casco urbano.

La concesión de acometida o suministro para el polígono o urbanización anteriormente definido o para solares o inmuebles ubicados en aquél, estará supeditada al cumplimiento previo de las siguientes condiciones:

1) Las redes interiores de distribución y demás instalaciones necesarias para el correcto abastecimiento de agua a dichas urbanizaciones o polígonos, responderán a esquemas aprobados por la Entidad Suministradora y deberá definirse y dimensionarse en proyecto, redactado por Técnico competente, y aprobado por la Entidad Suministradora, con sujeción a los Reglamentos de aplicación y a las Normas Técnicas de la Entidad Suministradora, y por cuenta y a cargo del promotor o propietario de la urbanización o polígono.

2) Las obras e instalaciones definidas en el proyecto aprobado, así como las modificaciones que, con autorización de la Entidad Suministradora se introduzcan durante el desarrollo de las mismas, se ejecutarán en su totalidad por cuenta y cargo del promotor o propietario de la urbanización o polígono, bajo la dirección técnica competente, y en su caso, por empresa instaladora homologada por la Entidad Suministradora.

La Entidad Suministradora podrá exigir durante el desarrollo de las obras, como en su recepción o puesta en Servicio, cuantas pruebas y ensayos estime convenientes para garantizar la idoneidad de ejecución y el cumplimiento de las especificaciones de calidad de los materiales previstos en proyecto, corriendo los gastos derivados de tales pruebas a cargo del promotor o propietario de la urbanización. En ningún caso estará autorizado el promotor o el ejecutor de la urbanización o polígono para realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, solares o parcelas de que se trate, sin la previa autorización de la Entidad Suministradora y con formalización de la correspondiente concesión.

3) El enlace o enlaces de las redes interiores o polígonos con las conducciones exteriores, bajo dominio de la Entidad Suministradora, así como las modificaciones y refuerzos que hubieran de efectuarse en las mismas, como consecuencia de las nuevas demandas impuestas por la urbanización, se fijarán por aquélla y quedarán perfectamente delimitados en el proyecto a que se ha hecho referencia anteriormente, y se ejecutarán por cuenta y a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

4) Las características de las acometidas, según el art. 26 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, tanto en lo que respecta a sus dimensiones, componentes, tipo y calidad de sus materiales, como en su forma de ejecución y punto de conexión, serán determinadas por la Entidad Suministradora, en sus Normas Técnicas del Servicio y de acuerdo con lo establecido en las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, en base al uso del inmueble a abastecer, consumos previsibles y condiciones de presión.

A tales efectos, a los locales comerciales y planta de edificación de uso no definido, o sin división constructiva, o estructural expresa, se le designará un consumo de 0.02 l/sg./m². Cuando la demanda real que en su momento se formule sea superior al citado caudal, el peticionario, sin perjuicio de aquellas otras obligaciones que para el mismo derive con motivo de su petición, deberá sufragar, a su cargo, los gastos que se originen con motivo de la modificación de las características de acometida que imponga el antedicho aumento de caudal.

En el supuesto anteriormente citado, a efectos del dimensionamiento de las respectivas baterías de contadores, se entenderá que, como mínimo, cada 40 m² existirá un local comercial.

Art. 45.- Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc. deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta (40) metros, que contarán con partes de acero galvanizado u otro material que acepte previamente el Ayuntamiento y tapa circular de fundición dúctil.
- Imbornales sifónicos, con cerco y rejilla de fundición, y acometida directa a pozos de registro realizada con tubería de P.V.C., ó fibrocemento de 4 atmósferas de diámetro mínimo 150 mm. o similar.
- Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.
- Se admiten juntas de enchufe-campana y la junta tradicional con recubrimiento total de la canalización con hormigón, no admitiéndose las juntas con anillo de ladrillo u hormigón.
- El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm. y el material será P.V.C., ó fibrocemento de presión de 4 atmósferas, hormigón vibrado, o cualquier otro aprobado previamente por el Ayuntamiento.
- La generatriz superior de la canalización, no se colocará a profundidad inferior a un (1) metro.

Art. 46.- Suministro de Energía Eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Los conductores deberán tener un aislamiento de tipo 0,6/1 kv, según denominación UNE. Se colocarán en canalización subterránea, en las condiciones y a la profundidad mínima fijada por la reglamentación específica (MI BT 1.973).

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Art. 47.- Alumbrado Público.

A) NIVELES DE ILUMINACIÓN:

Los factores que determinan las características mínimas que debe satisfacer el alumbrado de las vías públicas son fundamentalmente las exigencias visuales del tráfico (rodado y peatonal) y los motivos estéticos.

Los factores se pueden clasificar por su importancia en:

- Factor decisivo (+): fija los mínimos que debe satisfacer la instalación de alumbrado, de forma que los demás sólo deben tenerse en cuenta dentro de los límites que permita el factor decisivo.
- Factor importante (=): debe tenerse en cuenta al redactar el proyecto, debiéndose procurar, siempre que sea posible, que la instalación satisfaga los mínimos que éste exija.
- Factor de mínima importancia (0): debe tenerlo en cuenta el proyectista si lo considera conveniente.

Según ello, y teniendo en cuenta el tipo de vía tendremos presente:

<u>Tipo de Vía</u>	<u>Tráfico</u>	<u>Estéticos</u>
Accesos	+	0
Vías principales	+	-
Vías de penetración	+	-
Vías industriales	+	0
Vías comerciales con tráfico rodado	+	=
Vías comerciales sin tráfico rodado	0	+
Vías residenciales con tráfico rodado	+	-
Vías residenciales con poco tráfico rodado	=	=
Vías de reparto de tráfico	+	-
Plazas+	=	
Paseos+	=	
Zonas históricas y típicas	-	+

El nivel y factor de uniformidad de iluminación, dependiendo del tipo de vía, serían los siguientes, recomendados como valores normales:

TIPO DE VIA	ILUMINACION MEDIA LX	FACTOR DE UNIFORMIDAD
- Caracteres de las redes básicas o afluentes.	22	0.30
- Vías principales de penetración, continuación de las anteriores.	22	0.30
- Vías principales o de penetración, continuación de las carreteras comarcales.	15	0.25
- Vías principales de penetración, continuación de carreteras locales.	10	0.25
- Vías industriales.	7	0.20
- Vías comerciales de lujo con tráfico rodado.	22	0.30
- Vías comerciales con tráfico rodado, en general.	15	0.25
- Vías comerciales sin tráfico rodado.	10	0.25
- Vías residenciales con tráfico rodado.	10	0.25
- Vías residenciales con poco tráfico rodado.	7	0.20
- Grandes Plazas.	20	0.30
- Plazas en general.	10	0.25
- Paseos	15	0.25

B) CALCULOS:

Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto o estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.

Para la ejecución del proyecto se tendrá en cuenta:

Datos:

Se indican los datos que deben facilitar los fabricantes de las luminarias y proyectores:

1.- Luminarias, se facilitarán alguna de las siguientes:

- a) Curvas de distribución en planos.
- b) Curvas de distribución en conos.
- c) Curvas isocaudales.
- d) Curvas isolux.
- e) Curva de utilización.
- f) Iluminación viaria.

2.- Proyectores, se pueden facilitar:

- a) Curva de distribución de intensidad.
- b) El método zonal.
- c) Curvas isolux.
- d) Información viaria.

- Cálculo de la separación entre unidades luminosas.

La separación entre unidades luminosas, una vez fijada su altura y disposición, depende fundamentalmente del factor de uniformidad de iluminación que se pretende conseguir. Para ello se utilizará el procedimiento siguiente:

- Cálculo de las curvas isolux de la iluminación producida por una sola luminaria, suponiendo instalado en ella 1.000 lm.
- Determinación del factor de utilización, que será igual al cociente de dividir por 1.000 el flujo que incide sobre la calzada.
- Tanteo de distintas separaciones, determinando para cada una la iluminación media y la mínima que se obtendrá en los 1.000 lux que se suponen instalados.

La iluminación media se calculará con la fórmula:

$$E_{med} = \frac{n \times 1.000 \times F_u \times F_c}{d \times a} \quad (\text{lux}), \text{ siendo:}$$

- n = 1 disposición unilateral o al tresbolillo.
- n = 2 para disposiciones bilaterales.
- F_u = Factor de Utilización.
- F_c = Factor de conservación.
- d = Separación entre unidades en m.
- a = Anchura de la calzada en m.

Una vez fijada la separación, la potencia luminosa a instalar por punto de luz se calculará:

$$\theta = \frac{d \times a \times E_{med}}{n \times F_u \times F_c} \quad (\text{lux})$$

- Cálculo de las curvas Isolux

Se calcularán las curvas isolux sobre el plano de la calzada en una zona comprendida entre dos puntos de luz consecutivos de la misma banda, si se trata de disposiciones unilaterales o pareadas y de bandas opuestas si se trata de disposición al tresbolillo.

C) SITUACIÓN DE LOS PUNTOS DE LUZ:

La situación de los puntos de luz en el alumbrado público es uno de los factores de mayor influencia sobre la calidad de la iluminación y sus costos.

- Sustentación de los puntos de luz.

Los sistemas de sustentación de las luminarias permitidas en nuestra ciudad serán:

- Fijación sobre columnas o báculos. Se utilizará este sistema cuando existan aceras de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de anchura.
- Fijación sobre brazos murales. Se utilizará este sistema cuando existan aceras de menor anchura.

Además la utilización de brazos murales exige para la vía pública no estar bordeada de árboles y, normalmente que su anchura total no sea superior a 20 m.

En urbanizaciones abiertas (viviendas unifamiliares), al no ser continua la línea de fachadas y estar, además, retranqueadas con respecto al límite interior de la acera, no se utilizarán brazos murales.

En grandes plazas, avenidas, etc. con aceras muy anchas, se podrá utilizar el brazo mural, como complemento del alumbrado que proporcionan los puntos de luz situados en columnas o báculos.

- Disposición de las unidades luminosas

La disposición de las unidades luminosas a lo largo de la vía pública podrá ser alguna de las siguientes:

- Bilateral al tresbolillo.
- Bilateral pareada.
- Unilateral.

- Separación del bordillo.

En los casos en que los puntos de luz se dispongan sobre columnas o báculos, éstos deben situarse separados del bordillo, como mínimo 0.15 m. Los puntos de luz deben situarse, cuando se utilicen báculos, normalmente sobre la calzada y a una distancia del bordillo de 1 a 2 m.

- Altura del punto de luz.

En general, es aconsejable instalar los puntos de luz lo más alto posible, aunque por debajo de 9 m., con objeto de no elevar los costos de conservación.

Dependiendo de la anchura de la calzada, podemos indicar que la altura del punto de luz estará en la relación siguiente:

TIPO DISPOSICIÓN	VALOR MÍNIMO	VALOR RECOMENDADO
Unilateral	0.85	1
Bilateral Tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral Pareados	1/3	1/2

D) CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

A efectos de estudios luminotécnicos, las vías públicas las podemos clasificar:

- Accesos:

- Básico o nacional.
- Afluente o regional.
- Comarcal o colectiva.
- Local.
- Vecinal.

- Vías urbanas

- Vías principales.
- Vías de penetración.
- Vías arteriales.
- Vías industriales.
- Vías comerciales.
- Con tráfico rodado.
- Sin tráfico rodado.
- Vías residenciales.
- Con tráfico rodado.
- Con poco tráfico rodado.
- Vías de reparto de tráfico.
- Paseos.
- Plazas.
- Zonas especiales: Aparcamientos, jardines, etc.
- Zonas históricas y típicas.

E) MATERIALES A UTILIZAR.

- Lámparas

Como norma general, se utilizarán lámparas de vapor sodio, alta presión, que tienen un elevado rendimiento luminoso y una larga vida.

- Reactancias y equipos de control y reducción de niveles.

Se utilizarán reactancias cuyas características sean tales que aseguren el perfecto funcionamiento de la lámpara.

Se instalará en el cuadro de control un controlador regulador inteligente del consumo eléctrico, con objeto de regular electrónicamente el nivel de iluminación del sector.

Así mismo, en cada punto de alumbrado se instalará una unidad de control de lámpara de características y cualidades definidas por los técnicos municipales, de forma que dicho

sector pueda incorporarse al sistema de gestión centralizada de alumbrado público que se irá implantando en lo sucesivo.

- Condensadores.

Se utilizarán los condensadores necesarios para disminuir al máximo el consumo de energía reactiva en las instalaciones, y los mismos, alimentados a la tensión y frecuencia nominales, absorberán una corriente no inferior en más de un 5% ni superior en más de un 10% a la intensidad nominal. A las mismas tolerancias estará sujeta la capacidad nominal del condensador.

En todo caso se conseguirá mediante la instalación de condensadores con capacidades adecuadas, con $\tan \delta$ superiores a 0.95.

- Luminarias y soportes

Los tipos de luminarias instalados serán en todo momento los fijados por la Oficina Técnica Municipal.

En general, en el Centro Histórico de la ciudad, se utilizarán faroles artesanales sobre brazos murales de fundición o hierro pintado, o sobre columnas de fundición.

En la zona moderna de la ciudad se instalarán luminarias cerradas con cristales antivandálicos de modelos similares a los ya instalados en zonas limítrofes, y en todo caso, de fabricantes reconocidos y siempre con la aceptación por parte de la Oficina Técnica Municipal.

Los soportes de estas luminarias serán brazos metálicos contruídos con tubos de acero o báculos de acero. Deberán instalarse galvanizados o bien pintados con una mano de minio y dos manos de pintura de color elegido. La utilización de soportes de otros materiales (plásticos, hormigón, etc.) será aprobada por la Oficina Técnica Municipal.

- Cables

Los cables que se utilicen en las instalaciones de alumbrado público deberán cumplir lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Los conductores podrán ir grapados sobre fachadas de los edificios o en canalizaciones subterráneas. El tipo de instalación de los mismos será fijado en todo caso por la Oficina Técnica Municipal.

Las características técnicas de las instalaciones cumplirán todo lo estipulado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en especial en lo referente a distancias, profundidades, arquetas, etc.

Art. 48.- Red de Telefonía.

Las conducciones telefónicas se colocarán con tubos protectores de PVC de 110 mm. de diámetro, embebidas en prismas de hormigón en masa, que quedarán a una distancia mínima de línea de fachada y de la calzada de cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) centímetros respectivamente, del borde del prisma.

Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa y directrices de la Compañía Telefónica.

Art. 49.- Pavimentación.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

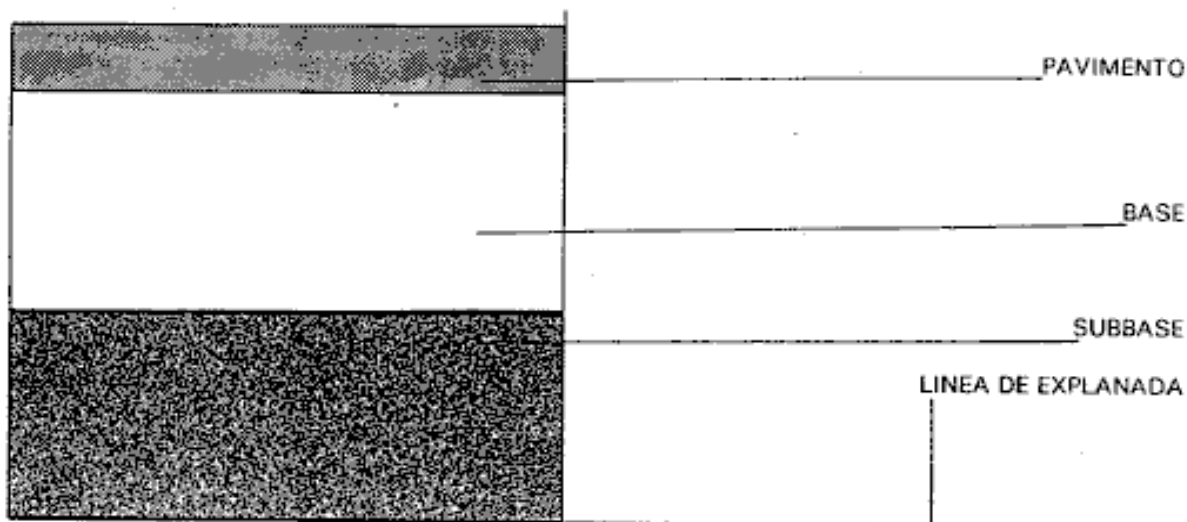
En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, adoquinado o empedrado a cuña, pudiendo no resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

El encintado de aceras, será en cualquier caso de piedra del país o de granito, con sección mínima de 14 x 26 centímetros.

Las losetas empleadas en embaldosado de itinerarios peatonales, de terrazo, hidráulicos o similares, habrán de tener un espesor mínimo de 3 cm.

A título de recomendación al proyectista, en la elección y dimensionado de la sección estructural de firmes urbanos, en sectores de nueva construcción, se ofrece la siguiente tabla:

El esquema de la sección estructural es el siguiente:



Las características de los materiales serán las siguientes:

De Pavimento:

- (F) HORMIGÓN: Resistencia a compresión $> \text{ó} = 200 \text{ kg/cm}^2$.
- (A) ASFALTO:

El coeficiente de desgaste de Los Angeles será inferior a treinta (30). Para viales de gran capacidad donde se prevean altas velocidades se exigirá un coeficiente de pulido acelerado superior a cuarenta (0.40) (únicamente en capa de rodadura). El índice de partículas planas será inferior a treinta (<30), (únicamente en viales de gran capacidad y tránsito pesado).

Las condiciones de granulometría de los áridos y las condiciones de adhesividad y características de filler cumplirán las condiciones obligatorias para construcción de carreteras (PG3).

La mezcla de áridos en frío, tendrá un equivalente de arena superior a cuarenta (>40).

De Base:

- (C) GRAVA-CEMENTO:

Granulometría de los áridos. La curva granulométrica se encontrará comprendida entre las indicadas en el cuadro:

TAMICES		acumulado en %
UNE	GC1	GC2
40	---	100
25	100	75-100
20	70-100	65-90
10	50-80	40-70
5	35-60	30-55
2	25-45	22-42
0,40	10-24	10-22
0,080	1-80	1-80

La fracción retenida en el tamiz 5 UNE, presentará como mínimo un 50% en peso de elementos con dos o más caras de fractura.

La calidad medida según el ensayo de Los Angeles presentará un coeficiente inferior a treinta (<30). Los áridos serán no plásticos y con equivalentes de arena superiores a treinta (>30).

Los áridos no presentarán contenido de materia orgánica superior al 0.50%, proporción de terrones de arcilla inferior al 2% y proporción de sulfatos al 0.5%.

El contenido mínimo de cemento será siempre del tres por ciento (3%).

- (F) HORMIGÓN: Resistencia a compresión $\geq 100 \text{ kg/cm}^2$.
- (B) GRANULAR: Zahorra artificial.

La medida máxima de la piedra será inferior a la mitad de la tongada compactada.

La curva granulométrica de los materiales se encontrará comprendida entre las que figuran en el siguiente cuadro:

TAMICES		acumulado en %	
UNE	Z1	Z2	Z3
50	100	--	--
40	70-100	100	--
25	55-85	70-100	100
20	50-80	60-90	70-100
10	40-70	45-75	50-80
5	30-60	30-60	35-65
2	20-45	20-45	20-45
0,40	10-30	10-30	10-30
0,080	5-15	5-15	5-15

La fracción del material retenida por el tamiz 5 UNE tendrá que contener como mínimo un 50% en peso de elementos con dos o más caras de fractura.

El desgaste del material medido según el Ensayo de Los Angeles será inferior a treinta (<30).

La densidad de la capa de base granular compactada será superior al 100% de la máxima densidad obtenida en el ensayo proctor modificado. Esta condición de densidad se cumplirá también en todas las zonas singulares de la capa compactada (borde pozos, imbornales y elementos singulares de calzada).

- (A) ASFÁLTICA

El coeficiente de desgaste de Los Angeles será inferior a treinta (30). Para viales de gran capacidad donde se prevean altas velocidades se exigirá un coeficiente de pulido acelerado superior a cuarenta (0.40) (únicamente en capa de rodadura). El índice de partículas planas será inferior a treinta (<30), (únicamente en viales de gran capacidad y tránsito pesado).

Las condiciones de granulometría de los áridos y las condiciones de adhesividad y características de filler cumplirán las condiciones obligatorias para construcción de carreteras (PG3).

La mezcla de áridos en frío, tendrá un equivalente de arena superior a cuarenta (>40).

Art. 50.- Zonas Verdes y Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con Acerados de anchura igual o superior a dos (2) metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

1.- Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público.

2.- En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

Deberán definirse en el proyecto perfectamente las mismas (género, especie, variedad) así como sus medidas, debiendo en todo caso, como mínimo, cumplirse lo dispuesto en la relación que sigue. A la hora de definir el tamaño de las especies, los árboles de hoja caduca se definirán por el perímetro del tronco medido a un metro de suelo, el resto de especies frondosas, coníferas, arbustos, etc., por su altura total medida desde el cuello. Las palmeras por la altura de su estípite.

TAMAÑO DE LAS PLANTAS. MEDIDAS MÍNIMAS

ESPECIE	CALIBRE (cm.)	ALTURA (cm.)
Acacia sp	--	250-300
Acer negundo	16-18	--
Acer sp	12-14	--
Aesculus hippocastanum	14-16	--
Ailanthus altissima	16-18	--
Albizzia julibrissin	12-14	--
Arbustos en general (1)	--	100-125
Brachychiton sp	--	300-350
Catalpa bignonioides	16-18	--
Carpinus betulus	12-14	--
Casuarina equisetifolia	--	300-350
Celtis australis	14-16	--
Ceratonia siliqua	--	250-300
Cercis Siliquastrum	10-12	--
Citrus aurantium	--	250-300
Coníferas en general (2)	--	250-300
Chorisia speciosa	18-20	--
Eleagnus angustifolia	10-12	--
Eucaliptus sp	--	300-350
Ficus sp	12-14	--
Fraxinus sp	14-16	--
Ginkgo biloba	12-14	--
Gleditsia triacanthus	14-16	--
Grevillea robusta	--	250-300
Jacaranda mimosifolia	12-14	--
Junqlanis sp	14-16	--

Koelruteria paniculata	12-14	--
Laburnum anagyroides	12-14	--
Lagerstroemia indica.....	10-12	--
Ligustrum japonicum.....	--	300-350
Malus sp	12-14	--
Melia azedarach.....	16-18	--
Morus sp	16-18	--
Olea Europaea (3)	--	300-350
Palmaceas (4).....	--	150-200
Parkinsonia aculeata.....	--	250-300
Paulownia tomentosa.....	14-16	--
Phytolaca Dioica	20-22	--
Platanus sp	18-20	--
Populus sp	16-18	--
Prunus sp.....	10-12	--
Quercus sp.....	--	250-300
Robinia pseudoacacia	16-18	--
Salix sp	16-18	--
Setos.....	--	100-125
Schinus molle.....	--	250-300
Sophora japonica	14-16	--
Sorbus domestica	12-14	--
Tamarix sp	10-12	--
Tilia sp.....	12-14	--
Trepadoras.....	--	75-100
Ulmus sp	16-18	--

(1) Cuando estén destinadas a la formación de borduras se admite como tamaño mínimo 30-40 cm.

(2) Quedan exceptuadas las coníferas de porte rastrero aptas para rocallas, y aquellas que aparecen especificadas. Para Pinnus sp se admiten los tamaños 150-200.

(3) Olea europea subsp. sylvestris se admiten entre 150-200 cm. de altura.

(4) Excepto para Chamaerops humili que será de 50-70 cm.

La relación entre la altura y el calibre del tronco debe estar proporcionada y pondrá de manifiesto el crecimiento equilibrado de la misma. Así mismo, en aquellos casos de plantas injertadas la relación entre patrón y variedad ha de ser también proporcionada.

En general en todas las plantas habrá equilibrio entre la parte aérea y el sistema radical, presentando un excelente estado fitosanitario (ausencia de ataques de insectos, enfermedades, heridas, etc.)

En aquellos casos en que no se cumpla lo anterior deberá justificarse las causas razonables que originen el incumplimiento.

Se evitará el uso de especies arbóreas que originen molestias (Populus nigra "Campeador", etc.), así como en alineaciones, aquellas especies inadecuadas (Morus alba, Schinus molle, etc.). Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento dictaminarán en último caso la conveniencia o no de las especies a plantar.

3.- Plantaciones.- Las dimensiones de los hoyos de plantación estarán en consonancia con la especie a plantar, cumpliendo:

- Para los árboles de más de tres (3) metros de altura con capellón: 1,00 x 1,00 x 1,00 m.
- Para frondosas de tres (3) savias a raíz desnuda: 0,80 x 0,80 x 0,80.
- Para árboles y arbustos comprendidos entre un metro y medio (1,5) y dos (2) metros con capellón: 0,60 x 0,60 x 0,60 m.
- Para arbustos y árboles menores de un metro y medio (1,5) con capellón: 0,50 x 0,50 x 0,50 m.
- El resto de las plantas, exceptuando cespitosas: 0,30 x 0,30 x 0,30 m.

Se retirará, si ello es necesario la tierra original y se aportará tierra vegetal abonada. Los hoyos se abrirán con la máxima antelación posible, favoreciendo así la meteorización del suelo.

En el caso concreto de especies que presentan problemas ante encharcamientos o de suelos pesados, se dotarán a los hoyos de plantación de su correspondiente drenaje.

El cuello de la raíz quedará entre 10 y 20 cm. por debajo del nivel del suelo excepto en el caso de plantas injertadas en los que el injerto quedará descubierto para evitar posibles franqueamientos.

En el caso de árboles en acerados, la medida mínima del alcorque será de 0,80 m. x 0,80 m., o de superficie similar si adopta otra forma.

El alcorque debe de estar formado por bordes enrasados con el acerado, nunca elevados sobre éste, para facilitar la recogida de aguas pluviales, debiéndose dotarse de cubrealcorques y castillejos protectores.

La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:

- Árboles de porte pequeño o columnar 4-6 m.
- Árboles de porte mediano 6-10 m.
- Árboles de porte grande 10-16 m.

Si fuese necesaria la utilización de tutores, estos serán de material y tamaño adecuado para realizar la función que tienen encomendada. Se deberán clavar como mínimo 0,5 metros por debajo del hoyo de plantación. Las fijaciones al árbol deben de realizarse de tal forma que no le produzcan ningún tipo de heridas.

Para casos especiales como son las coníferas se recurrirá a la fijación por medio de vientos, que estarán constituidos por tres alambres equidistantes 120 grados.

4.- Se deberá diseñar íntegramente el sistema de riego de las plantaciones, que deberá ser localizado (goteo, microaspersión, etc.) en el caso de los árboles y arbustos, y mediante aspersión en el caso de praderas. Se elegirán los emisores que mejor puedan soportar los embites de actos vandálicos, y se adoptarán las medidas necesarias para evitar los mismos, debiendo de ser las redes de distribución subterráneas.

5.- En la construcción de los parques se tendrá en cuenta lo dispuesto en las Condiciones de diseño de las zonas verdes.

6.- En el alumbrado y mobiliario urbano de parques y jardines se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento, y pudiendo éste determinar el tipo a instalar, quedando en última instancia su instalación a lo que dictaminen los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 51.- Señalización Vial.

Se llevará a cabo la implantación de la señalización horizontal y vertical, dando cumplimiento a las normas de tráfico, normas específicas para intersecciones con carreteras y cualesquiera otras vigentes.

Se tendrán también en cuenta los criterios municipales, para la ordenación y regulación del tráfico.

SECCIÓN 2º BIS.- URBANIZACIÓN EN LOS NÚCLEOS URBANOS DE EL CAMPILLO- SAN BARTOLOMÉ Y POBLADOS.

Debido a las especiales características de estos poblados para adecuar la nueva obra y la preexistente a lo contenido en la Sección 2º podrán arbitrarse medidas parciales pudiendo no contener las obras de infraestructura todo lo aquí contenido en cuanto a pavimentos e instalaciones. En todo caso la adecuación al entorno no eximirá de garantizar el suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otras redes, así como garantizar la no contaminación ambiental.

SECCIÓN 3º.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Art. 52.- Obras de Edificación. Clases.

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones reguladas en las presentes Normas, las Obras de Edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Art. 53.- Finalidad del Proyecto.

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial, de conformidad con lo establecido en la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación.

Art. 54.- Documentación.

La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2512/1977, de 17 de Junio, sobre tarifa de honorarios de Arquitectos:

- a) Proyecto básico, conteniendo:
 - Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables.
 - Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
 - Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- b) Proyecto de ejecución, conteniendo:
 - Memoria de cimentación, estructura y oficios.
 - Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
 - Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
 - Estado de mediciones.
 - Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

Para la obtención de licencia municipal será requisito imprescindible la presentación de Proyecto de Ejecución de la obra a realizar. Bastará la presentación del Proyecto Básico para recabar los informes y autorizaciones previos de los organismos competentes que así lo admitan. Podrá admitirse la presentación de proyectos sin toda la documentación aquí descrita en las condiciones legalmente establecidas exclusivamente para las construcciones en los Poblados y Anejos, habida cuenta de su carácter rural.

Si por parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno solo ambos proyectos, se presentará bajo la denominación de "Proyecto básico y de ejecución" incluyendo en el mismo todos los aspectos y detalles exigidos para cada proyecto por separado.

La urbanización y servicios que afecten al interior de cada parcela, deberán realizarse simultáneamente a la construcción de la misma debiendo quedar terminados para toda la parcela, antes de la puesta en uso de la edificación correspondiente.

La superficie sobrante a la edificación, y que no vaya a ser dedicada a juegos infantiles, aparcamiento y viales, deberá ser repoblada y ajardinada hasta los límites de la parcela.

SECCIÓN 4º.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Art. 55.- Definición y Clases.

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

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

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

Art. 56.- Condiciones.

Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la legislación sectorial que les sea de aplicación, y, en su caso, en la legislación medioambiental vigente. Contendrán, como mínimo, Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuesto detallado

TITULO III

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 57.- Objeto de las Normas.

El desarrollo de las condiciones generales de la edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

- Condiciones de edificabilidad y volumen.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de seguridad.

CAPITULO 1

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE VOLUMEN

Art. 58.- Disposiciones Generales.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

En las zonas en que se fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos, excepto la construcción subterránea, podrá ocupar la faja de retranqueo, que deberá contar con cerramiento en la alineación de calle con altura máxima de trescientos (300) centímetros, pudiendo ser ciego hasta la altura de ciento veinte (120) centímetros, desde la rasante, y el resto habrá de ser calado, es decir, formado por verja metálica, celosía o similar.

El ajardinado de esta zona y su conservación será a cargo de los propietarios.

Con independencia de lo establecido en las Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central o Autonómica.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier otro uso, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en los Planes Parciales o equivalentes.

Art. 59.- Tipologías Edificatorias.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Edificación en hilera

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

Esta tipología edificatoria se denomina también "entre medianeras".

b) Edificación aislada

Es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las edificaciones colindantes.

c) Edificación pareada

Es la que se adosa a uno de los linderos exclusivamente, cumpliendo con respecto a las restantes las condiciones de edificación aislada.

Esta tipología edificatoria se denomina también "adosada".

Art. 60.- Cerramiento de Parcelas.

El perímetro de parcela, cuando la edificación no esté pegada a él, contará con cerramiento de altura máxima trescientos (300) centímetros, que en alineación de calle o espacio público podrá ser ciego hasta ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la rasante de la calle y la parte restante deberá construirse con celosía, verja metálica o similar.

Los solares y parcelas en suelo urbano, aunque no posean la condición de solar, habrán de estar vallados por razones de salubridad y ornato públicos entretanto no sean edificados. El vallado se ejecutará con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, piedra, etc., resistente, para garantizar la seguridad del viandante, con una altura comprendida entre doscientos cincuenta (250) y trescientos (300) centímetros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco o de tonos ocres resistentes a las inclemencias del tiempo.

Art. 61.- Tirada de Cuerdas.

La obtención de Licencia Municipal de Obras, no posibilita el inicio de las mismas sin que previamente se fije por el Ayuntamiento la alineación oficial y rasante de la calle, que habrá de solicitarse por escrito.

En cualquier caso, será la definida por el planeamiento en el plano de alineaciones y cuando no se haga referencia a nueva alineación o rectificación de ésta, será la existente. La alineación podrá corregirse o ajustarse por el Ayuntamiento en el momento de la "tirada de cuerdas", siempre que éste ajuste no suponga alteración de posición de la existente, superior a treinta y cinco (35) centímetros. Ello a través del documento oficial que se expida al efecto.

Art. 62.- Alturas Máximas de la Edificación.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los veinte (20) metros. Si sobrepasará, se tomarán a los diez (10) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. No computarán a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos, independientemente del uso que tengan.

4. En cualquier caso, cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura superior a ciento diez (110) centímetros medido en el centro de la fachada si esta es menor de 15 metros o en tales fracciones en caso de mayor longitud, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también dicho semisótano, cualquiera que sea su uso, computando como planta del edificio y por tanto a efectos de edificabilidad

5. Las plantas bajas diáfanos o con sopórtales, computarán siempre.

6. En edificios en esquina, sólo podrá volverse con las plantas de fachada de mayor altura, una longitud de hasta dos (2) veces el ancho de la calle con menor altura permitida, pudiéndose llevar las alturas máximas de la calle de mayor altura por la de menor altura y hasta la totalidad cuando queden menos de cinco (5) metros en la longitud de fachada de esta última.

En todo caso se tendrá en cuenta el epígrafe 11 de esta misma artículo.

Cuando la planta baja, en calles con pendiente pronunciada mayor al 5% adquiera altura y accesos y quede enterrada como semisótano, podrá mantener la altura de tal planta baja en vez de semisótano.

7. Podrán elevarse por encima de la altura máxima permitida, una planta alineada con la fachada o bien un ático retranqueado a 45 grados, con las condiciones y circunstancias que concurran, en la forma siguiente:

- Cuando existan a ambos lados de un solar o inmueble a actuar, edificaciones que superen al menos en una planta a las máximas permitidas por el Plan, podrá elevarse una planta más, de tipo normal o como ático.

- Cuando tal situación se dé en edificios que superen en altura como en el caso anterior, pero sólo existiendo en una medianería, podrá elevarse una planta normal o ático retranqueado con una longitud de fachada de sólo el 50% de la longitud de la fachada del solar o inmueble a actuar y adosándose lógicamente a la medianería que sobrepasa la altura máxima permitida. En este caso el tratamiento del testero lateral que se produce tendrá igual tratamiento de fachada que la que se llama principal en el Proyecto de Edificación, y su cubierta verterá aguas siempre perpendicularmente al testero edificado en la línea máxima del 50% antes citado.

La edificación por encima de las alturas máximas de este punto no computa a efectos de edificabilidad de Ordenanza.

8. En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m., se deberá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan medianeras.

En aquellas edificaciones que forzosamente deban escalonarse por condicionamientos urbanísticos, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que de lugar la virtual fachada.

9. La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra, o la que corresponda al diámetro de mayor círculo inscrito en las líneas de fachada de las edificaciones de esta plaza.

10. En calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la finca, será la correspondiente al ancho medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

11. En todos los casos la altura fijada para un tramo de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a la de las otras calles.

12. En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada por el ancho de calle entre alineaciones oficiales, salvo que se fijen alturas mayores en función de la tipología de las manzanas.

13. Los casos mixtos se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

14. Se permitirán por encima de la última planta permitida y dentro de un semicírculo de radio 4 m. desde la cara superior del último forjado donde se inscribirá el perfil de cubierta, tanto por fachada como por patios, y no excediendo en cuatrocientos (400) centímetros de altura, espacios bajo cubierta dedicados a trasteros y desahogo de las viviendas, maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. No autorizándose ninguna otra clase de construcción ni utilización distinta a las anteriormente expresadas, salvo lo dispuesto para cada zona y la excepción indicada en el punto siguiente (15).

15. Cuando las cajas de escaleras o ascensores estén ubicadas en fachada exterior o de patios, su techo no podrá exceder del de la última planta permitida, más de ciento cincuenta (150) centímetros; altura a la cual podrán admitirse también antepechos, barandillas y otros remates decorativos, sobre cornisa.

Las torretas o casetones de ascensores, deberán estar comprendidas dentro del círculo citado según la condición anterior, por cualquier fachada a excepción de las de patios interiores intermedios de parcela, en las que podrán sobresalir lo preciso para cumplir con la normativa sectorial correspondiente.

16. Limitación de altura en función del ancho de la calle:

En ningún caso la altura del edificio (H) en la alineación de fachada, será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística sé edificarse más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45°, según se indica en gráfico, tanto por fachada como por el fondo del solar.

Art. 63.- Altura de las Plantas.

Se limitan las alturas libres máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores, expresados en metros:

PLANTAS		ALTURAS (*)	
		MÁXIMA	MÍNIMA
Sótanos y semisótanos	Aparcam.	3.00	2.30
	Otros usos	4.00	3.20
Baja	Vivienda	3.50	2.50
	Otros usos	4.80	3.20
Restantes		3.50	2.50

(*) Podrán unirse o superponerse virtualmente creando vacíos en una o varias plantas pero computando edificabilidad tal superficie virtual.

Art. 64.- Sótanos y Semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, si bien se permiten espacios no vivideros anejas a las mismas, tales como trasteros, garajes, etc.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Art. 65.- Entreplantas.

En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Art. 66.- Condiciones de Edificabilidad.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los vuelos cerrados, las terrazas cerradas por sus dos costados, no incluyéndose en la misma los sótanos y semisótanos cualquiera que sea su uso. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a altura superior a ciento diez (110) centímetros, en cualquier punto, computará como planta el semisótano, cualquiera que sea su uso.

Tampoco serán computables los sopórtales y la parte diáfana de la edificación con tratamiento de vía pública y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, indicadas en el punto 14 del art. 62 de las presentes Normas.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

La edificabilidad global se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada Unidad de Ejecución.

Podrán ocuparse bajo rasante con diversos usos zonas de retranqueo obligatorio o voluntario, no computando tales volúmenes.

En los edificios que han quedado fuera de ordenación no sujetos a expropiación forzosa o demolición en el plazo de 15 años, sólo se permitirán obras de consolidación que no supongan demolición o vaciado interior, y todo ello a tenor de lo dispuesto en el Art. 137 de la vigente Ley del Suelo de Andalucía.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE USO.

Art. 67.- Clases de Usos.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) USO DE VIVIENDA
- 2) USO ECONÓMICO-PRODUCTIVO
- 3) USO DOTACIONAL
- 4) USO DE EQUIPAMIENTO
- 5) USO RÚSTICO-NATURAL

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones.

Art. 68.- Uso de Vivienda.

Se establecen dos tipos:

TIPO 1: Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

TIPO 2: Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación cuenta con acceso común para varias viviendas.

- Condiciones:

1. SITUACIÓN:

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, salvo lo indicado en el Art. 64.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan al menos una pieza vividera que dé frente a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana que cumpla las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

2. PROGRAMA MÍNIMO:

Toda vivienda o apartamento se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un aseo. En todo caso las viviendas de algún régimen de Protección Pública u Oficial se atenderán a su normativa específica.

3. ALTURA LIBRE:

La distancia libre vertical entre suelo y techo, no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulo, pasillos, despensa y aseo podrá reducirse hasta doscientos treinta (230) centímetros mediante falso techo de escayola o similar.

4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:

En edificios plurifamiliares que se ejecuten de nueva planta o que se actúe por reforma de uno existente que conlleve el vaciado interior o nueva redistribución interior de la planta baja, deberá reservarse al menos una plaza de aparcamiento en el interior de los mismos y a razón de una por cada vivienda con dimensiones mínimas de 5.00 x 2.50 m.

Quedan exceptuados del cumplimiento de esta Norma los edificios que tengan consideración histórico-artística o estén catalogados en grado 1º, 2º, 3º ó 4º por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Ubeda, aquellos edificios que den frente a calles de menos de cuatro (4) metros de anchura, aquellos en cuyo solar en planta no sea inscribible un círculo de quince (15) metros de diámetro, y aquellos que contengan menos de siete viviendas, entendiéndose por edificio aquella unidad independiente constructivamente, aunque sea repetitiva.

5. PROGRAMA:

Este programa no es aplicable a las viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial o Pública, que se regirán por su normativa específica.

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

Estancia:

Tendrá una superficie útil mínima de 14 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m. Podrá tener comunicación directa con cocina y con dormitorios o aseo a través de distribuidor o pasillo.

Estancia-Comedor:

Tendrá una superficie útil mínima de 18 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m. Podrá tener comunicación directa con cocina y con dormitorios y aseo, a través de distribuidor o pasillo.

Estancia-Comedor-Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 22 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,5 m. Podrá tener comunicación directa con dormitorios y aseo a través de distribuidor o pasillo. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 6 m², lado mínimo de 2 metros y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2 metros. Tendrá acceso directo desde vestíbulo o distribuidor, aunque podrá además comunicarse con la estancia-comedor. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Dispensa:

Tendrá una superficie útil inferior a 4 m², lado mínimo de 1 metro y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1 m. Tendrá acceso desde la cocina, vestíbulo o pasillo y contará en todo caso con conducto de ventilación.

Tendedero:

Toda vivienda dispondrá de una superficie cubierta de al menos 2 m² para el tendido de ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de ser exterior, se dotará de celosía u otro sistema de protección que impida la vista de la ropa tendida.

Dormitorio Doble:

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m², lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,50 m. Al menos un dormitorio doble tendrá superficie útil igual o superior a 12 m² y será inscribible en su interior un círculo de diámetro superior a 3 m. Este se denominará DORMITORIO PRINCIPAL.

Dormitorio Sencillo:

Tendrá una superficie útil mínima de 7 m², lado mínimo de 2,20 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,20 m.

Aseo:

Tendrá una superficie útil mínima de 4 m² y podrá inscribirse un círculo con diámetro mínimo de 1,50 m. y estará dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera, además existirá al menos uno por vivienda. En caso de existir más de un aseo, el resto contará como mínimo con inodoro y lavabo, tendrá una superficie útil mínima de 2 m², lado mínimo de 1 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 metros.

Su acceso será independiente desde vestíbulo o pasillo en uno de ellos, y cuando no sea el único con que cuenta la vivienda, a los restantes podrá accederse desde los dormitorios, pero en ningún caso desde la estancia-comedor ni desde la cocina.

Vestíbulo:

Tendrá una superficie útil mínima de 1,50 m², lado mínimo de 1,20 m. y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 m.

Pasillo:

Tendrá una anchura mínima de 1 metro y en ningún caso podrá reducirse a menos de 0,80 metros, por algún pilar o mocheta.

En viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto en su normativa.

Art. 69.- Uso Económico-Productivo.

El uso económico-productivo es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios.

Se consideran tres grandes grupos en razón de la diferente naturaleza de su función global: **Primario, Secundario y Terciario.**

- CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES:

Se establecen para los tres grupos mencionados las siguientes condiciones:

1.- ACCESO.

Se proyectará de forma independiente a cualquier otro uso y cumplirá con la normativa y reglamentación específica que le sea de aplicación.

2.- ASEOS.

Se dispondrán de los aseos y cuartos húmedos que para ello fije la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes a este respecto.

3.- ESCALERAS.

Las de circulación general, cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de 1 metro; salvo que por cualquier otra norma de aplicación a la actividad, precisen de anchura mínima mayor.

4.- CONDICIONES ACÚSTICAS.

En los Proyectos Técnicos de medidas correctoras para actividades que generen ruidos y vibraciones, deberán especificarse los siguientes aspectos:

Antecedentes:

Se debe de explicar detalladamente los antecedentes de la actividad en todo aquello concerniente con la problemática de ruido, esto es:

- Equipos ruidosos a instalar.
- Potencia acústica de equipo de sonorización.
- Dimensiones del local o habitáculo donde se instalarán las fuentes ruidosas.
- Condiciones de contorno.
- Tipo de edificación adyacente.
- Situación de los cerramientos previamente a la instalación de la actividad ruidosa.
- Alzados y plantas.
- Altura disponible libre para el desarrollo de la actividad, incluso por la instalación de la insonorización.
- Distancia relativa a vecinos en vertical y horizontal.
- Caracterización de los edificios colindantes, esto es, si es zona residencial, de oficinas, industrial, etc.
- Caracterización de los usos de los locales contiguos.

En este apartado debe quedar totalmente clara la situación existente previa a la instalación de la actividad ruidosa, de tal forma que puedan tenerse en cuenta en proyecto, todo tipo de acciones correctoras a implementar que impiden que el desarrollo de la actividad provoque un problema posterior difícilmente solucionable en la mayoría de los casos y costosísimo en todos ellos.

Datos de partida:

- Espectro sonoro de los equipos ruidosos si se conocen.
- Espectro sonoro de los equipos ruidosos si no se conocen, en base a bibliografía.
- Espectro nivel de ruido de fondo en los receptores.
- Curvas NC.
- Criterios de confort.
- Condicionantes acústicos de los cerramientos e instalaciones previos a la actividad a desarrollar.

En todo problema de tratamiento acústico de insonorización es necesario conocer los espectros y niveles de sonido-ruido que las actividades o equipamientos provocan.

Estos datos de partida deben ser lo más detallados posible, pues con un valor global de ruido en dBA de la actividad, difícilmente será posible tomar unas acciones correctoras apropiadas cuando la problemática sea de envergadura (discoteca, pub, salas de compresores, etc.)

Así mismo, es aconsejable siempre solicitar del proveedor de equipos los aspectos de estos equipos, caso típico de torres de refrigeración, climatizadoras, ventiladores, compresores, etc.

Las necesidades de aislamiento a implementar, vendrán determinadas en función de los ruidos de las fuentes que hemos expuesto sin identificación, y de los ruidos de fondo que deberán existir en las viviendas colindantes, una vez concluidas las instalaciones de insonorización.

Los ruidos de fondo se seleccionarán en base a la actividad que se desarrolle en la vivienda o local receptor.

Por último, es necesario determinar la capacidad de aislamiento acústico de los cerramientos existentes antes de llevar a cabo acción alguna de insonorización.

Alcance del proyecto:

- Determinación del aislamiento acústico al ruido aéreo por vía de transmisión sólida, de acuerdo a la Ley de Masas y Paredes Múltiples.

- Definición con planos de detalle de los sistemas de insonorización a utilizar.
- Sistemas de control de ruido en las instalaciones de servicio con justificación expresa de los sistemas seleccionados.
- Planos definidos de las alturas libres de locales una vez insonorizados.

En este capítulo se realizará la descripción detallada tanto de forma descriptiva como de cálculo de las acciones correctoras a implementar en base a los condicionantes de partida definidos en el capítulo anterior.

Así mismo se definirán con detalles los planos de los sistemas utilizados en proyectos para el control de los ruidos y vibraciones.

Los cálculos de aislamiento de los cerramientos, paredes, techos y suelos se determinarán en base a las prescripciones técnicas de los materiales utilizados y no con la NBE-CA-82, puesto que esta norma solo es válida para el campo de aplicación y condiciones que en el Capítulo I de la misma se definen.

En caso de ruido para equipos de ventilación deben utilizarse silenciadores y deben de calcularse éstos utilizando datos técnicos de fabricantes de silenciadores o bien a través de la bibliografía.

Los montajes antivibrátiles deben de definirse correctamente y detalladamente en función de los rendimientos aislantes que la instalación requiera, tanto mediante montajes antivibrátiles como por suelos flotantes. Estos datos deben de determinarse a través de la información técnica de los suministradores de estos elementos antivibrátiles.

En todo caso, los aislamientos proyectados serán los adecuados, de modo que con los niveles de ruido emitidos, no se superen los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos, es decir:

- a colindantes : 30 dB(A) de noche y 35 dB(A) de día.
- al ambiente exterior: 45 dB(A) de noche y 55 dB(A) de día.

5.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Será precisa la clasificación de las actividades en función de su nivel de riesgo intrínseco, en función a su vez, de la carga de fuego ponderada del local.

Dicha carga de fuego ponderada se calculará considerando todos los materiales combustibles que formen parte de la construcción, así como aquellos que se prevean como normalmente utilizables en la actividad y todas las materias combustibles que pueden ser almacenadas.

En virtud de dicho nivel de riesgo intrínseco, el técnico proyectista definirá los medios de protección y extinción que fueran necesarios para una adecuada protección contra incendios.

En todo caso, se dispondrá de los sistemas de extinción y protección que determine el Servicio Municipal contra incendios.

6.- VENTILACIÓN.

Deberán tener ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un veinteavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Además de las condiciones particulares para cada uso, cualquier actividad cuya emisión de ruidos en el interior supere los niveles máximos permitidos de ruido transmitido al exterior que marca la Ordenanza Municipal, contará obligatoriamente con ventilación forzada. En estos casos será precisa la instalación de doble puerta con vestíbulo intermedio en el que sea inscribible una circunferencia de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro.

7.- PROYECTOS TÉCNICOS.

Toda actividad objeto de Licencia Municipal de apertura precisará para su obtención la siguiente documentación según caso:

a) Proyecto de Adecuación y Decoración del local a la actividad comercial a la que se vaya a destinar y siempre que se modifique el local, salvo que se realicen obras menores en un local que cuente con licencia de adecuación anterior, cumpla la normativa en vigor que le sea de aplicación y tales obras menores no impliquen cambio del tipo de actividad.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente con visado Colegial, y su documentación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de las obras e instalaciones proyectadas. En anejo a la Memoria, se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas y del cumplimiento de la Normativa vigente.

b) Proyecto de instalaciones y medidas correctoras cuando fuera necesario, éste será independiente y conforme con el anterior, podrá estar redactado por el mismo o diferente técnico competente y contará con visado colegial.

En relación a estos proyectos, se estará también a lo dispuesto en los art. 55 y 56 de estas Normas y CAPITULO 1 del TITULO V de las mismas.

8.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de inmisión y emisión contemplados en el Decreto 833/1.975 que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás legislación ambiental vigente.

Cuando el aire interior no posea una calidad aceptable, según las concentraciones máximas permitidas, se dispondrá de los dispositivos de depuración, lavado y filtrado que sean necesarios. El aire procedente de locales en los que se produzcan olores molestos, se evitará, mediante los dispositivos adecuados. En todo caso se cumplirá la reglamentación sobre calidad del aire que desarrolla la Ley de Protección Ambiental Andaluza.

Todas las instalaciones para combustibles sólidos y líquidos deberán poseer un equipo de depuración de humos, salvo en el caso de que por las características del conjunto combustible-quemador-caldera, se pudiesen garantizar unos índices iguales o más favorables que los exigidos en el Decreto 833/1.975.

Las chimeneas y conductos de humos que evacuen los gases de combustión deberán estar contruidos con material resistente y estanco a los humos.

Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1 m. por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 m.

Las bocas de chimeneas situadas a distancias comprendidas entre 10 y 50 metros de cualquier edificio, deberán estar a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto.

Las chimeneas deberán estar provistas de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestras de gases y polvos.

Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores grasientos (cocina de bares y restaurantes, churrerías, freidorías, asadores de pollos, etc.) deberán poseer campanas extractoras adecuadas, dotadas de sistema de filtrado de vapores producidos y evacuación de los mismos al exterior. Esta evacuación deberá realizarse, preferentemente, a la parte superior del edificio, mediante chimenea que cumpla lo expuesto anteriormente.

Si por las características del edificio donde se encuentre instalada la actividad no fuera posible instalar la evacuación de humos a la parte superior del mismo, se podrá realizar ésta mediante un hueco en fachada que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Estar situado a una altura mínima de 2.5 m. sobre el acerado.
- Estar situado a una altura de 2 m. de cualquier hueco o ventana en el plano vertical.
- El aire emitido por estos huecos deberá haber pasado previamente por un sistema depurador que garantice las condiciones idóneas de aquel para evitar molestias por alta temperatura, olor, grasa, etc.

9.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Si las aguas residuales no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, de acuerdo con la Normativa en vigor las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan los Reglamentos de la legislación ambiental, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

10.- TRATAMIENTO PREVIO DE LAS AGUAS INDUSTRIALES.

Los efluentes industriales, antes de su vertido a la red de alcantarillado, deberán ser tratados hasta alcanzar las siguientes características:

- El efluente estará neutralizado teniendo un PH comprendido entre 5,5, y 8,5.
- De manera excepcional y cuando la neutralización se haga con cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.
- El efluente tendrá una temperatura inferior o igual a 30º C.
- No contendrá residuos de compuestos cíclicos hidróxidos o de sus derivados halógenos (fenoles o sus derivados).
- El efluente no contendrá ningún producto susceptible de producir directa o indirectamente, después de la mezcla con otros efluentes, gas o vapores tóxicos.
- Los efluentes cargados de materias inertes (arenas o residuos de carbón, por ejemplo) deberán ser objeto de una decantación más o menos prolongada, según proporción y tamaño.
- Las aguas residuales que contengan productos ligeros, no miscibles con el agua, tales como aceites o grasa, serán tratados hasta conseguir la separación de las mismas. La separación será particularmente cuidada en el caso de hidrocarburos inflamables, para prevenir todo riesgo de accidentes graves en el vertido.
- Las aguas que contengan sales susceptibles de atacar las obras de fábrica, o las que por su naturaleza tiendan a provocar la formación de gases tóxicos, las que contengan sustancias desfavorables para el rendimiento de los decantadores o compuestos bactericidas susceptibles de alterar el funcionamiento de las instalaciones biológicas de tratamiento (sales de hierro, cromo, cobre, níquel, compuestos de cianuro, afluentes de la

fabricación de antibióticos o sustancias radioactivas) serán objeto de un pretratamiento más o menos complejo para eliminar las causas de su contaminación.

- Los efluentes putrescibles procedentes de industrias alimentarias o varias, de características comparables a las de uso de origen doméstico, pueden ser admitidas en el tratamiento general.

Sin embargo, para evitar la formación de fermentaciones sépticas en el seno de los emisarios o alcantarillas, sobre todo cuando la distancia a la estación depuradora sea grande, podrán rechazarse los efluentes que contengan más de un gramo de materias en suspensión, de todas las naturalezas, por litro o que presente una demanda bioquímica de oxígeno superior a 400 mg/l, o que tengan una cantidad de nitrógeno (expresada en NH₄) superior a 200 mg/l.

11.- USOS EXISTENTES.

Los edificios e instalaciones con Usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos Usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

12.- OTROS.

Las condiciones que se señalan para el uso económico-productivo en sus tres tipos, son de aplicación a los terrenos y a las construcciones o edificios a ellos vinculados, sean de nueva planta o sometidos a reestructuración.

Las ordenanzas y demás regulaciones vigentes o que se promulguen en lo sucesivo sobre este tipo de usos, en cuanto a protección de medio ambiente y condiciones higiénico-sanitarias, se considera de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento individual de sujeción, tanto para las instalaciones de nueva planta o de reforma, como para las existentes que incumplan la normativa aprobada.

Art. 70.- Uso Económico-Productivo Primario.

El uso económico-primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Producción agrícola:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales.

B) Producción ganadera:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de ganado.

C) Extracción cantera:

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la explotación de rocas útiles para la construcción.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentadamente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar una descripción comprensiva de la explotación y de sus características técnicas a fin de conocer y condicionar los efectos medioambientales.

Las construcciones (casetas, invernaderos, establos, etc.) vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del suelo no urbanizable que es el único apto para este uso, salvo que explícitamente se definan otras zonas en otra clase de suelo por el Plan General.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que está íntimamente ligada la extracción y las establecidas en el régimen de SNU, que es el único apto para este uso, salvo los especificados en otra clase de Suelo para este uso.

Art. 71.- Uso Económico-Productivo Secundario.

El uso económico-secundario es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias, técnica, económica y especialmente ligadas a la principal. Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

INDUSTRIA COMPATIBLE. Actividades compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en planta baja, semisótano, sótano.
- En edificios de vivienda unifamiliar en planta baja.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Condiciones técnicas:

- La potencia máxima instalada será de 20 cv.

INDUSTRIA INCOMPATIBLE. Actividades incompatibles con la vivienda:

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

Situaciones permitidas:

-Edificio exclusivo e independiente.

-Si se rebasan los 50 m² útiles en la actividad, o se requiere el acceso de vehículos pesados, en polígono industrial.

Condiciones técnicas:

-La potencia instalada no se limita.

CONDICIONES COMUNES A INDUSTRIA COMPATIBLE E INCOMPATIBLE.

1.- Dimensiones y Condiciones de los Locales.

- La superficie que ocupa una industria, viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta si éstas tienen accesos independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

- Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un veinteavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

2.- Construcción.

Todos los paramentos interiores, así como, los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles superen los determinados en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

3.- Energía Eléctrica.

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

- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en Caballos de Vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV, cuando el número de estas máquinas no exceda de 4; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan varios epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

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

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

- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
- No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

B) ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

Situaciones permitidas:

- En edificio de viviendas multifamiliar en planta baja, semisótano o sótano.
- En edificio independiente.

Condiciones técnicas:

1.- Dotación de aparcamiento.

- Por cada 100 m² útiles o fracción, se dispondrá en el interior del local de una plaza de aparcamiento con dimensiones mínimas de 2.50 x 5.00 m., salvo que éste tenga superficie inferior a 600 m² o fachada inferior a 10 m.

C) TALLERES DE REPARACIÓN, ARTESANALES Y ARTÍSTICOS.

Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración y/o transformación de productos por procesos manuales o poco mecanizados.

Situaciones permitidas:

- En planta baja o semisótano, de edificios residenciales (unifamiliares y plurifamiliares).

Condiciones técnicas:

- La potencia máxima instalada será de 10 cv.

Art. 72.- Uso Económico-Productivo Terciario.

Se entiende por superficie comercial la destinada a dicho uso específicamente, independientemente de los anejos y almacenes asimilables, y ello a efectos del cómputo del cumplimiento de parámetros.

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- COMERCIO.
- OFICINAS.
- HOSTELERÍA.
- DE REUNIÓN.

A) COMERCIO.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda, en plantas completas o parcialmente.
- En edificio exclusivo e independiente.

Condiciones:

1. Dimensiones.

- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 5 metros cuadrados, y no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

En el interior de esta zona podrá inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 2 m. que no podrá ocuparse con mostrador, jardineras, muebles, etc.

2. Independencia.

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Altura libre.

- La altura de los locales comerciales será la que se especifique en las condiciones de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 3,20 metros.

4. Ascensores.

- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento comercial sea superior a 6 m., deberá disponerse de un ascensor por cada 400 metros cuadrados útiles o fracción.

5. Circulación interior.

- Las escaleras y pasillos de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

6. Aseos.

- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m² útiles un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso, estos servicios, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- En los locales de superficie útil superior a 200 m² al menos un aseo deberá ser accesible por el público y por personas disminuidas (Decreto 72/1.992 Junta de Andalucía).

- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

- En establecimiento de superficie computable al público menor a 20 m². no es obligatoria la existencia de aseos, independientemente de que deba poseerlos por otra Normativa específica.

7. Iluminación y ventilación.

- La luz y ventilación de los locales comerciales, podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un veinteavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias, o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8. Dotación de aparcamiento.

- Por cada 50 m² útiles o fracción, se dispondrá en el interior del local de una plaza de aparcamiento con dimensiones mínimas de 2.50 x 5.00 m., salvo que éste tenga superficie inferior a 600 m² o fachada inferior a 10 m.

- Se consideran grandes superficies los locales con superficie útil superior a 2.000 m². En éste caso la dotación de aparcamiento será de una plaza por cada 20 m² o fracción.

B) OFICINAS.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda, en plantas completas o parte de plantas.
- En edificio exclusivo e independiente.

Condiciones:

- Son de aplicación por similitud todas las condiciones indicadas para los locales de comercio, es decir, son condiciones comunes, excepto los puntos 2 y 5.

C) HOSTELERÍA.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas.

Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda, en plantas completas.
- En edificio exclusivo e independiente.

Condiciones:

- Independencia: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Dotación de aparcamiento: En los locales destinados a hospedaje se dispondrá de una plaza de aparcamiento para cada dos habitaciones.
- Otras: Los locales cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

D) REUNIÓN.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de promocionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda, y/o hospedaje, en planta baja, semisótano y sótano.
- En edificio independiente.

Condiciones:

- Los locales cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.
- Cuando el aforo sea superior a 500 personas, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 10 personas o fracción.

Art. 73.- Uso Dotacional.

El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.

Se consideran tres grandes grupos en razón de la naturaleza de su función global: Comunicaciones, Zonas Verdes e Infraestructuras.

Situaciones permitidas:

El uso dotacional es posible en cualquier sitio, previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos, ocupará plantas completas y contará con acceso, ascensores y escaleras independientes, salvo los cementerios, que serán los únicos equipamientos incompatibles con cualquier otro uso, con la excepción de la vivienda del conserje del recinto.

Condiciones generales:

Las condiciones que se señalan para el uso dotacional en sus cuatro grupos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, así como en aquéllos lugares que se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la presente normativa.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Grupo 1. USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES.

El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquéllos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

A) Red viaria.

Condiciones:

Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.

B) Estacionamientos públicos.

Se denominan estacionamientos o aparcamientos públicos los espacios en contacto con la red viaria destinados a almacenamiento temporal de vehículos, pudiendo desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o bajo rasante.

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

Situaciones permitidas:

- Con capacidad de hasta cincuenta (50) coches, es compatible su ubicación en edificios con cualquier otro uso. En caso de obligación legal a mayor número de plazas podría existir mayor número de plazas sectorizando en fracciones de 50 vehículos.
- Con capacidad superior, en edificio comercial por plantas completas o en edificio exclusivo e independiente.
- Bajo rasante en el espacio público.

Condiciones:

1.- Accesos rodados y peatonales.

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

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) m².

La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse con escaleras de anchura mínima 1.30 m. y ascensores cuando el garaje se distribuya en más de tres plantas.

Al menos una planta será accesible por personas disminuidas físicamente, conforme a las disposiciones del Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía y en ella se destinarán plazas para minusválidos en cuantía no inferior al 2% del número total de plazas del garaje, con dimensiones superiores a 5,00 x 3,60 m. y debidamente señalizadas.

Los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de 3 m. y un frente de vestíbulo de maniobra frente a cada plaza de 5 m. mínimo.

La conexión con la red viaria se realizará mediante rellano con pendiente máxima del 3% y longitud mínima de 5 m.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%), medida a lo largo del eje del carril.

2.- Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán 5,00 x 2,50 m., con la excepción hecha en el punto anterior, para las reservadas a minusválidos.

3.- Reducciones dimensionales admisibles:

Se admite la reducción puntual no superior a treinta (30) centímetros como consecuencia de pilares, moquetas o similares, de las medidas mínimas indicadas para pasillos, rampas, escaleras y plazas de aparcamiento.

4.- Aseos.

Contarán con un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y placa vertedero por cada cincuenta (50) plazas de aparcamiento o fracción.

Al menos uno de ellos, se ubicará en la planta en la que se reserven las plazas para minusválidos y será accesible conforme al Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía.

5.- Estacionamiento en superficie.

Cuando los aparcamientos se dispongan en superficie, se acondicionarán con vegetación y mobiliario urbano de modo que quede disimulada la vista de los vehículos y se integre en el entorno medioambiental, conforme a los criterios que determine el Ayuntamiento.

6.- Estacionamiento en espacios públicos bajo rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción bajo rasante, se cumplirán las condiciones que, en cada caso, establezca el Ayuntamiento para el ordenamiento y urbanización del espacio público sobre el techo o cubierta de éstos.

7.- Estacionamiento sobre rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción sobre rasante, se cumplirán las condiciones establecidas para la zona donde se ubique, cuidándose especialmente el aspecto estético del edificio en relación con su entorno.

8.- Altura libre de planta.

La altura libre de planta no será inferior en ningún punto a doscientos treinta (230) centímetros.

9.- Medidas de seguridad.

Los aparcamientos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones especiales para locales de estancia de vehículos prescritas por la normativa vigente que les sean de aplicación.

10.- Garajes privados.

Serán de aplicación las condiciones anteriores, en garajes privados con número de plazas de aparcamiento superior a cinco.

Grupo 2. USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES.

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas; mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas; y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Parque periurbano: espacio natural forestado y acondicionado para la estancia y el recreo campestre de los ciudadanos.

B) Parque ajardinado: espacio ajardinado y arbolado destinado a la estancia, el paseo y el ocio lúdico de las personas.

C) Ámbito ajardinado: espacio urbanizado y con especies vegetales destinado a la defensa ambiental, al descanso de los peatones, al ornato y al aislamiento del viario.

Condiciones generales.

Todas y cada una de las distintas clases mencionadas, de usos dotacionales para el esparcimiento, se diseñarán con criterios esencialmente funcionales, directrices del Ayuntamiento y condiciones dictadas por disposiciones vigentes en la materia.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público. Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán pro lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Grupo 3. USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

A) Abastecimiento de agua: que comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución del agua.

B) Saneamiento: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

C) Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

D) Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

E) Telecomunicaciones: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Condiciones generales:

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

Art. 74.- Uso de Equipamiento.

El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Administrativo.
- Ab) Abastos.
- As) Asistencial.
- C) Cultural.
- Co) Comercio.
- D) Deportes.
- E) Educación.
- H) Hostelería.
- N) Necrología.
- O) Ocio.
- R) Religión.
- S) Seguridad.
- Sa) Salud.
- Se) Servicios.
- T) Transporte.

Condiciones generales:

A los diversos usos pormenorizados en el dotacional para el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En su defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas.

La ubicación de salas de espectáculos tales como cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos, etc., y otros similares, serán en edificios independientes y en condición de aislados a medianerías más de 5 metros, salvo que se sitúen en parcelas específicamente calificadas a tal fin.

Art. 75.- Uso Rústico-Natural.

Es el uso natural del suelo, en el que el planeamiento no prevé transformación urbanística alguna y está clasificado como Suelo No Urbanizable, destinado a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y en general actividades vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Serán usos compatibles con éste, los dotacionales públicos y los previstos en el art. 16 de la Ley del Suelo; salvo en áreas con protección especial, en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICO SANITARIAS

Art. 76.- Generalidades.

Son condiciones que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización por las personas de las edificaciones.

Son de aplicación en las edificaciones de nueva planta, en las de reestructuración total y en las de reforma parcial de un edificio, en la/s zona/s objeto de la reforma. En las demás obras, se aplicarán cuando mejoren las condiciones de seguridad de las personas que usan la edificación. No será de aplicación este Capítulo en Proyectos de construcción de viviendas de Protección Oficial o Promoción Pública que se construyan en las antiguas Unidades de Actuación que el nuevo Plan reconoce con las obligaciones urbanísticas realizadas.

Art. 77.- Aislamiento Térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Art. 78.- Aislamiento Acústico.

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

Art. 79.- Barreras Antihumedad.

Toda construcción debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas.

Art. 80.- Ventilación e Iluminación.

Tanto la ventilación como la iluminación puede ser:

- a) Natural: Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas, a cubiertas o a patio de luces.
- b) Forzada: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, y otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dieciseisavo (1/16) de la superficie útil de la pieza.

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

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la pieza habitable a la que pertenezcan.

Ningún punto de la pieza habitable podrá distar más de ocho (8) metros del hueco de ventilación e iluminación de ésta.

Art. 81.- Oscurecimiento.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Art. 82.- De los Patios.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro.

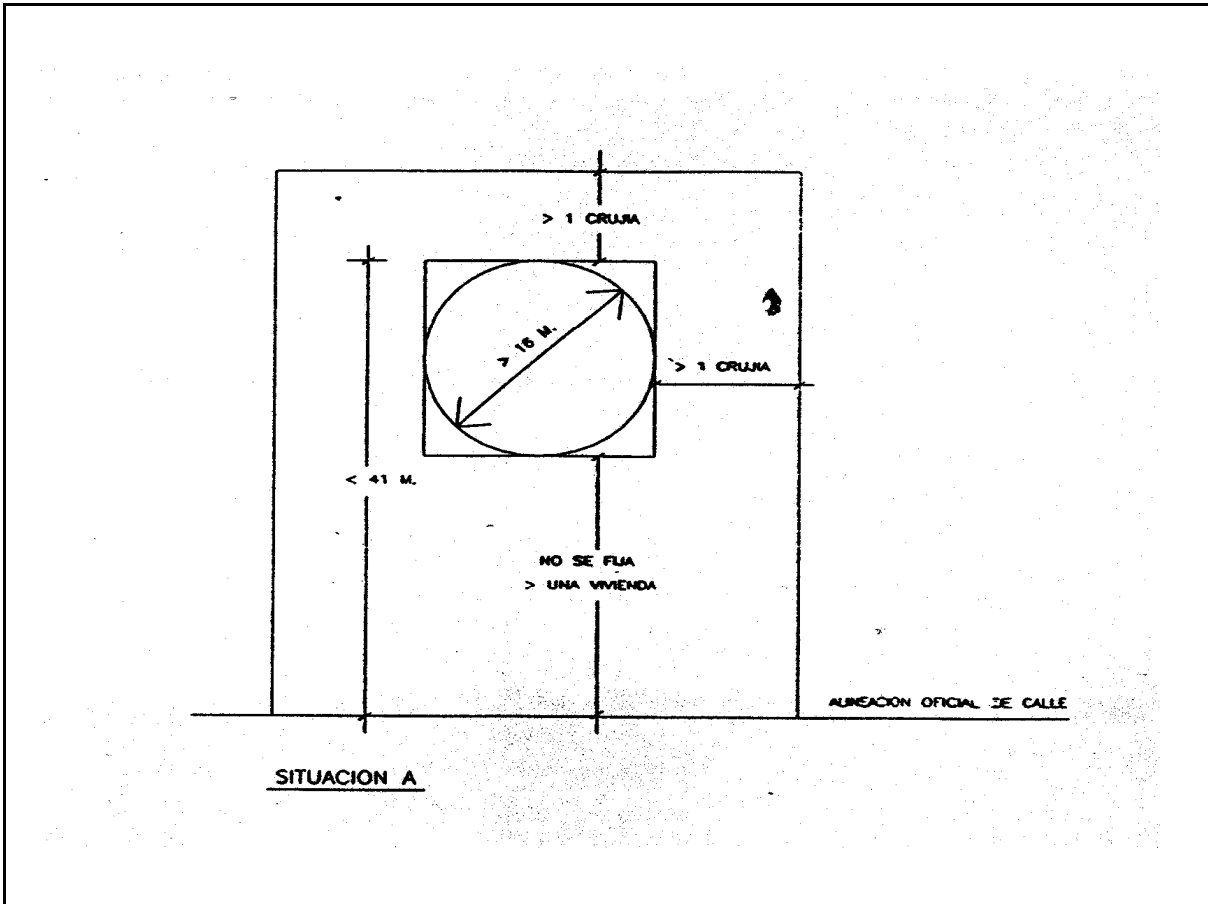
b) Patio de manzana: Es aquel espacio totalmente libre de edificación, que cumpla los siguientes requisitos:

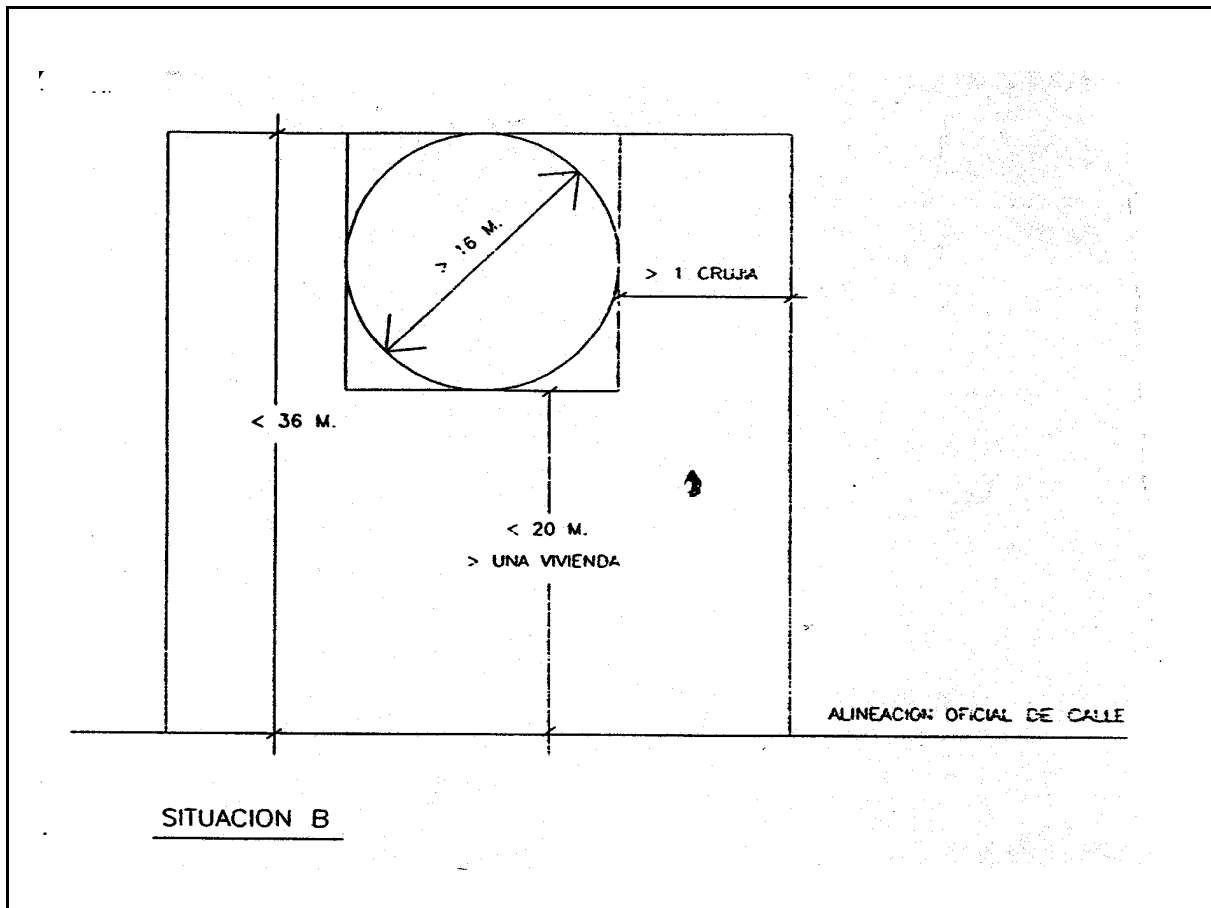
- Podrán considerarse como espacio exterior de vivienda.
- Su forma y dimensión permitirá inscribir en su planta una circunferencia de diámetro igual o superior a 16 m.
- En el diseño de la edificación que lo entorne se evitarán las soluciones con paramentos rectos continuos, creando retranqueos y salientes, patios abiertos, vuelos, etc. que facilite la amortización de los ruidos que puedan generarse en su interior.
- El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia, recreo y reposo para adultos y de juego para niños de 1 a 5 años. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.
- El acceso a los patios de manzana de uso público se realizará mediante pasadizos al nivel de calles de un ancho de 5 m., de altura igual al de los locales comerciales y longitud no superior a 12 m. Si por necesidades de edificación la longitud hubiese de ser mayor, el ancho se aplicará proporcionalmente al aumento de la misma procurando evitar el efecto de embudo.
- El acceso a los patios de manzana de uso privado o mancomunado será por medio de su portal, con el tratamiento que corresponda a cada uso según proyecto. En el supuesto de existir piscina, tendrá un cuarto para su mantenimiento, así como servicios propios.
- Tendrán derecho a luces todos los colindantes y la obligación de su mantenimiento los usuarios del mismo.
- Todos los patios de manzana deberán ser propiedad colectiva de los propietarios de las edificaciones que lo entornan o de propiedad pública, debiendo inscribirse este derecho en el Registro de la Propiedad. En cada caso su conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.
- Se establecen dos situaciones A y B definidas según el fondo sea mayor de treinta y seis (36) metros, o menor a treinta y seis (36) metros respectivamente.

Para la situación A la fachada de fondo sólo podrá llegar hasta cuarenta y un (41) metros desde la alineación oficial, entendiéndose por aquella la que cierra el patio de manzana al fondo. Podrá diseñarse más de una vivienda que dé al interior del patio de manzana.

En la situación B el fondo máximo desde la alineación oficial de calle será de veinte (20) metros y no podrá existir vivienda interior en el espacio limitado por dicho fondo. Así como otras viviendas en el resto de los testeros. En esta situación B, el testero de fondo podrá no edificarse siempre que el setenta y cinco (75) por ciento del perímetro quede completado con fachadas interiores.

En ambas situaciones, A y B, deberá forzosamente estar construida al menos una crujía lateral perpendicular a la alineación oficial de Calle y que correrá por las dos medianerías laterales, tal como figura en los gráficos.





Condiciones Generales de los patios:

1.- A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las siguientes condiciones mínimas: tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual de cuatro (4) metros, salvo en vivienda unifamiliar que será de tres (3) metros.

Queda prohibido que los huecos de iluminación de estancias habitables no se coloquen a haces del paramento del patio del que toman luz y ventilación, entendiéndose por paramento aquel que mantiene su planitud vertical sin vuelo alguno; no pudiéndose mantener el ancho de la estancia que se ilumina con el mismo ancho del hueco referido en más de un metro de profundidad.

En cocinas, aseos, baños, despensas y locales no habitables el hueco podrá estar retranqueado del paramento del patio con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de profundidad y en todo caso el espacio retranqueado tendrá un frente en la línea del paramento del hueco de iluminación al menos tres (3) metros de longitud. En dormitorios, se admite también esta situación del hueco, cuando den a patio posterior que ocupe todo el de la parcela y no sea el espacio que queda al exterior lavadero ni tendedero, además de las otras condiciones indicadas.

2.- En el interior de la circunferencia inscrita en el patio no se podrán introducir ni fregaderos, ni tendederos, ni terrazas, aunque sean abiertos.

3.- Se permitirán patios a fachadas siempre que el edificio resultante no aumente el volumen edificable total que resultaría al realizar un edificio sin patio a fachada y siempre que no deje medianerías al descubierto. Su frente abierto a fachada será de 5 metros como mínimo y el fondo no excederá de vez y media su frente abierto.

No tendrá consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Estos patios deberán quedar cerrados en línea de fachada, al menos en planta baja.

4.- Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiendo hacerse mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultáneamente o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentado en el Ayuntamiento al solicitar la licencia.

5.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

6.- Cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros de patio y el elemento de cubrición o con cierre practicable, que permita una superficie mínima de ventilación superior a la del patio.

7.- Cuando se proyecten patios menores al mínimo podrán sólo abrirse hacia él ventilaciones forzadas.

Dimensiones de los patios de parcela

A) En viviendas unifamiliares.

Diámetro del círculo inscribible: mínimo de tres (3) metros.

Superficie mínima: doce (12) metros cuadrados.

No serán exigible estas medidas en el caso de patios que pertenezcan a viviendas unifamiliares, cuando por las dimensiones del solar el Proyecto justifique razonada y plenamente la imposibilidad técnica de mantener los patios de estas normas, pudiendo en este caso reducirse el lado mínimo a dos (2) metros y la superficie mínima a siete (7) metros cuadrados.

B) Patios que sirvan a más de una vivienda.

Diámetro de círculo inscribible: mínimo de cuatro (4) metros.

Superficie mínima: trece (13) metros cuadrados.

Art. 83.- Dotación de Agua Potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos (200) litros por habitante, y dada la discontinuidad del suministro deberá dotarse de depósito acumulador que lo garantice a razón de cuatro habitantes/vivienda y considerando las simultaneidades marcadas por Instrucciones y Reglamentos vigentes.

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

Deberá proveerse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. 84.- Dotación de Energía Eléctrica y Puesta a Tierra.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, salvo en locales comerciales proyectados sin uso específico, en los que sólo se preverá la canalización de acometida, quedando la instalación interior relegada a la adecuación del local para el ejercicio de alguna actividad.

Las instalaciones de baja tensión cumplirán las condiciones señaladas por las Instrucciones y Reglamentos específicos.

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

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

Art. 85.- Dotación de Telefonía, Radio y Televisión.

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

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiofonía en frecuencia modulada.

Art. 86.- Evacuación de Aguas.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, excepto en edificios de uso predominante residencial que contengan tres viviendas o menos, en los que podrá ser por intermedio de arqueta.

Art. 87.- Aparatos Elevadores.

1.- Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas cumplirán las condiciones que establezcan las disposiciones vigentes en esta materia.

2.- Sería obligatoria la instalación de ascensor:

a) En todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, exceptuándose los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

b) En edificios que tengan más de tres (3) plantas sobre rasante de calle o terreno colindante, cualquiera que sea su uso.

3.- El itinerario desde el espacio exterior hasta al menos uno de los ascensores con que cuente el edificio, cuando tal dotación sea obligatoria, será accesible por personas de movilidad reducida y al menos este ascensor reunirá las características que establecen las disposiciones vigentes.

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

CAPITULO 4

CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 88.- Generalidades.

El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad. Es de destacar en especial los alicatados.

Art. 89.- Clases.

1.- Adecuación.

Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2.- Fachadas y cubiertas.

Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno.

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

Las cubiertas podrán llevar su máximo perfil hasta la altura de 6 m., sin que deje de cumplirse por espacios lo indicado en el Art. 62.

3.- Medianerías.

A efectos de conservación de la estética de la ciudad, serán de cuenta del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada.

Quedan prohibidas las medianeras recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejados, etc.

4.- Plantas bajas.

El proyecto de las nuevas edificaciones, contemplará el cerramiento de fachada en todas las plantas, incluida la baja, conservándose la composición, el ritmo de huecos y el tratamiento del resto de la fachada, diferenciándose los huecos de portales de acceso a las plantas superiores.

El adintelado de los huecos de planta baja, distará al menos 0.4 metros de su techo.

5.- Cuerpos volados sobre la vía pública.

Se permiten cuerpos volados (balcones y miradores) cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera, sea superior a 3 metros y que computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo a las Normas del Plan.

Su longitud no sobrepasará la mitad de la longitud de la fachada.

El saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a un metro. Quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 3 m.

Deberán resolverse como cuerpos exentos del plano de fachada, nunca formando parte de la coronación de ésta, que deberá ser una línea continua y paralela a la alineación de la calle.

La distancia mínima de un cuerpo volado a la medianera del edificio, será igual a su anchura y en ningún caso inferior a 0.6 m.

Se protegerán convenientemente de las posibles caídas accidentales de objetos que puedan almacenarse sobre tales cuerpos volados, o bien, de objetos que puedan colgarse.

Para la medición de la longitud del vuelo se tomará para cada una de las fachadas en su 50%, computándose como edificabilidad sólo la de una de ellas en caso de esquina.

Las impostas, adornos y cornisas no superiores a 30 cm. no pisables o utilizables no computarán como cuerpo volado, independientemente de los aleros de cubiertas inclinadas que son elementos específicos de coronación y que pueden ser mayores.

6.- Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos cincuenta centímetros sobre en el nivel de la acera/calle.

7.- Portadas y escaparates.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en los huecos de portal sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle 0.15 m.

En calles con tránsito de vehículos, que cuentan con aceras para el peatón, de anchura inferior a 1.00 metros, no se permitirá saliente alguno.

8.- Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 0.15 metros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a 3 metros.

9.- Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada, Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y miradores. Su altura máxima de 1 metro y la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle de 3 metros.

10.- Marquesinas.

La altura mínima libre, desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o calle, será superior a 3 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 0.4 metros y en ningún caso será superior a 1 metro.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

Su canto no excederá de 0.4 metros y no rebasará la cota del forjado de suelo del primer piso.

11.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2.3 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0.4 metros, sin sobrepasar los 2.5 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas.

12.- Cerramientos.

Los solares deberán cercarse con cerramientos situados en la alineación oficial de la calle, realizados con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, etc., resistente para garantizar la seguridad del viandante, con una altura mínima de 2.5 metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco o beige resistente a las inclemencias del tiempo.

En el caso de edificaciones aisladas o retranqueadas, la parcela habrá de cerrarse en la alineación oficial de la calle, según se indica en el art. 60 de estas Normas.

13.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 2 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

14.- Publicidad.

Podrán autorizarse carteles o rótulos con la denominación del establecimiento exclusivamente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de los artículos anteriores. Su diseño, materiales y colores, debe ser aprobado o autorizado por el Ayuntamiento.

Podrán instalarse en el interior de terrenos o solares, carteles anunciadores de las actividades que en ellos se desarrollen o vayan a desarrollarse. Sus dimensiones serán tales que su superficie no exceda de 2 metros cuadrados.

En el espacio público, sólo podrán colocarse carteles publicitarios en los lugares que el Ayuntamiento establezca para tal fin.

En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato público.

CAPITULO 5

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 90.- Generalidades.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Art. 91.- Accesos a las Edificaciones.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo en caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (1,20) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 92.- Espacios de Circulación Interior.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Portales.

Tendrán una anchura mínima de dos (2) metros, hasta el arranque de las escaleras; salvo en el caso de viviendas unifamiliares.

b) Distribuidores.

Cuando en edificios plurifamiliares se proyecten distribuidores o pasillos que conduzcan desde los desembarcos de escaleras y/o ascensores hasta las puertas de acceso a viviendas, éstos tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros.

c) Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, salvo viviendas unifamiliares.

- En edificios de cinco (5) o más plantas, el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y computándose las plantas sobre rasante.

- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Si en éste hay puertas de acceso a viviendas u otros, la dimensión mínima de éste será de ciento treinta (130) centímetros y no podrá verse reducida la anchura útil de las escaleras con la apertura de las puertas. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

- La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y la anchura de huella, mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

- La cabezada mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.
- Contarán con barandilla de altura no inferior a noventa y cinco (95) centímetros y la separación entre balaustres no será superior a doce (12) centímetros.
- No se admiten escaleras sin luz ni ventilación natural directa, con rellanos partidos, ni con peldaños compensados, salvo en viviendas unifamiliares o en el interior de locales.
- Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados.

En edificios de hasta tres (3) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a la mitad (1:2) de la superficie útil de caja de escaleras. En el ojo o hueco central libre podrá inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de un (1) metro.

Art. 93.- Prevención de Incendios.

- Las construcciones deberán cumplir medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
- Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
- Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puertas de salida resistentes al fuego durante sesenta (60) minutos (RF-60) y los elementos compartimentadores de ciento veinte minutos (RF-120).
- Todo edificio o local deberá contar con salidas de urgencia, y accesos especiales y demás medidas encaminadas a la protección y salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los técnicos municipales del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento.

TITULO IV

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Art. 94.- Generalidades.

Las presentes Normas abarcan la totalidad del término municipal de Úbeda, desarrollándose en diversos apartados que determinan las condiciones particulares que, junto con las generales contempladas en otros artículos, deben cumplir los edificios y las actividades, en función de su ubicación.

El orden de exposición respeta los cuatro grandes grupos de clasificación del suelo, es decir:

SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE

Dentro de cada uno de estos grupos se establece la normativa, en cuanto a usos, volumen y estética, que habrá de respetarse en las zonas y tipos de suelo en que se subclasifican.

CAPITULO 1

SUELO URBANO

Art. 95.- Clases de Zonas.

Se establece la siguiente división en zonas, que se identifican en los planos de tipologías constructivas y de usos pormenorizados y compatibles.

- **(CH)** Centro Histórico.
- **(R)** Residencial General.
- **(RUC)** Residencial Unifamiliar Compacta.
- **(RUE)** Residencial Unifamiliar Extendida.
- **(IL)** Industrial Ligera.
- **(IP)** Industrial Pesada.
- **(IA)** Industrial Agraria.
- **(C)** Comercial.
- **(EP)** Equipamiento Público.
- **(EP_r)** Equipamiento Privado.
- **(ZV)** Zonas Verdes y Espacios Libres.

Art. 96.- Centro Histórico (CH)

En esta zona se mantiene la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección del Centro Histórico, si bien revisada, con nuevas determinaciones o mayores precisiones introducidas en la presente revisión y adecuada al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: La asignada por el P.E.P.C.H.

Altura de la edificación: La asignada por el P.E.P.C.H.

Art. 97.- Residencial General (R)

La zona así definida y grafiada en el plano de usos, es la que se destina principalmente a vivienda colectiva y unifamiliar, pero tolerante con otros usos (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 102).

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: Se delimitan tres áreas diferenciadas, asignándole a **R2**: 2 m²/m², a **R3**: 3 m²/m² y a **R4**: 4 m²/m².

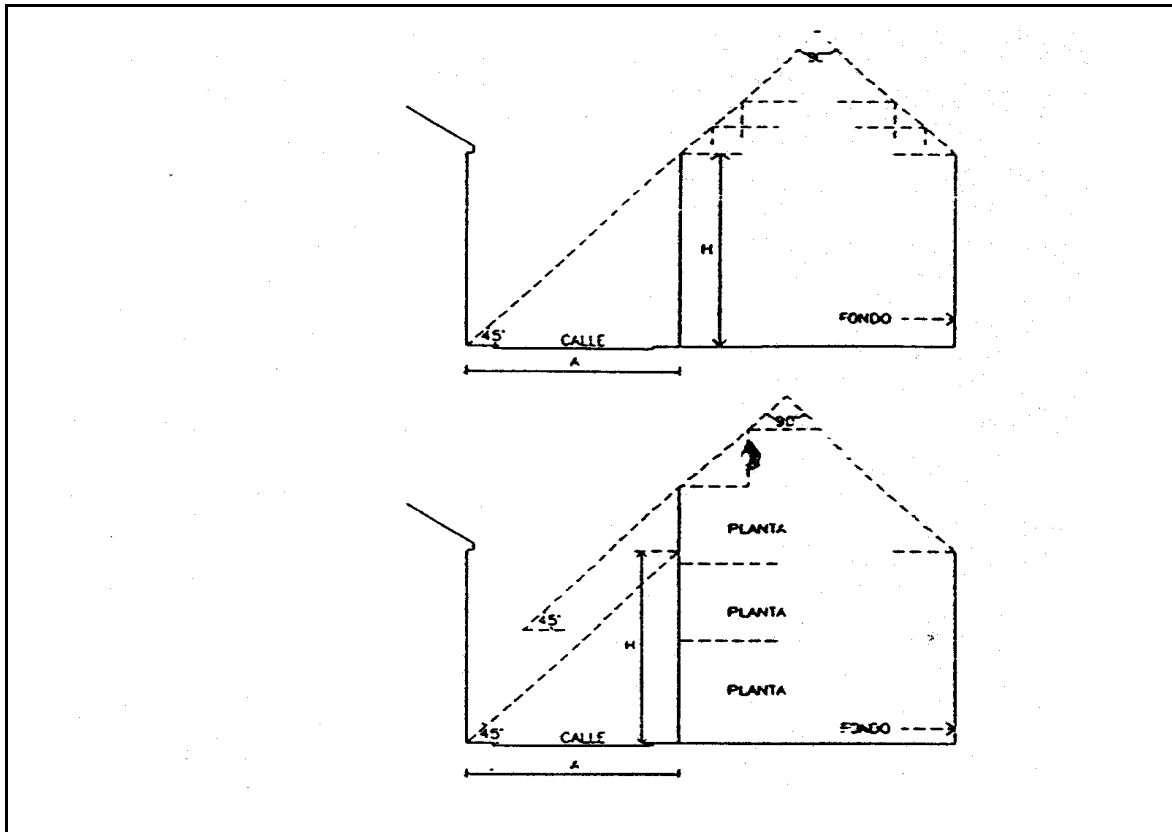
Altura de la edificación:

Area	Número mínimo de plantas sobre rasante	Número máximo de plantas sobre rasante
R2	II	III
R3	II	IV
R4	II	V

Limitación de altura en función del ancho de la calle:

Independientemente de las alturas generales que para cada calle se fijen, en ningún caso la altura del edificio (H) en la alineación de fachada, será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística se edificarse más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45°, según se indica en gráfico, tanto por fachada como por el fondo del solar.



La planta que quedare interceptada, por la línea que forma el ángulo de 45° indicado en el punto anterior, podrá salir con su altura total hasta la alineación oficial de calle, quedando cualquier edificación que se proyecte sobre ella comprendida dentro del plano de 45° desde el punto de intersección de su techo con la fachada.

Tipologías edificatorias:

Edificación en hilera: si en el solar colindante existiese la edificación retranqueada y la medianería de la que se proyecta quedase vista, ésta no podrá tener más de tres (3) plantas y deberá proyectarse su tratamiento exterior y decoración, en concordancia con la edificación y su entorno.

Edificación aislada y/o pareada: tanto en el total de las plantas proyectadas como en plantas superiores, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La separación mínima de las fachadas o paramentos retranqueados a linderos, será igual o superior a cinco (5) metros.
- No dejarán vistas medianerías de los edificios colindantes con más de dos (2) plantas de altura y las que quedaren de menor altura habrán de ser tratadas, decoradas y/o recubiertas con vegetación; de manera que queden integradas con el entorno urbano, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 98.- Residencial Unifamiliar Compacta (RUC).

Condiciones de uso: Predominantemente de residencia en viviendas unifamiliares, pero tolerante o compatible con los indicados en cuadro del art. 106.

Parcela mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 1 m²/m²

Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante. Podrá edificarse en tercera planta, sin superar el 15% de la superficie construida en la segunda.

Limitación de altura en función del ancho de la calle: En ningún caso la altura del edificio (H) en la alineación de fachada, será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística se edificase más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45°, según se indica en gráfico del art. 97, tanto por fachada como por el fondo del solar.

Tipologías edificatorias: Las mismas, y con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (R). (Art. 97)

Art. 99.- Residencial Unifamiliar Extendida (RUE).

Condiciones de Uso: Predominantemente de residencia en viviendas unifamiliares, pero tolerante o compatible con los indicados en cuadro del Art. 106.

Parcela mínima: Trescientos (300) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 0.60 m²/m²

Altura de la edificación: Máxima de dos (II) plantas sobre rasante.

Limitación de altura en función del ancho de la calle: En ningún caso la altura del edificio (H) será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística se edificase más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45°, según se indica en gráfico del art. 97, tanto por fachada como por el fondo del solar.

Tipologías edificatorias:

1.- Se admite la edificación aislada en el interior de la parcela, con las siguientes condiciones:

- Diámetro mínimo del círculo inscribible en el solar: trece (13) metros.
- Separación mínima de la edificación a calle y linderos: tres (3) metros.

2.- Se admite la edificación pareada, cuando se actúe simultáneamente sobre las dos parcelas colindantes, y se cumplan las condiciones de tratamiento y medianerías, así como las referentes a círculo inscribible y separación a linderos, indicadas en el punto anterior.

Art. 100.- Industria Ligera (IL).

Es la zona destinada predominantemente al uso económico-productivo secundario, con la excepción de la industria pesada con la que es incompatible. (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 106).

Parcela mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Se consideran edificables las parcelas con superficie inferior, existentes antes de la aprobación del presente Plan.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

* No es de aplicación al caso, la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de siete (7) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes normas urbanísticas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General **(R)** para las diferentes tipologías. (Art. 97).

Art. 101.- Industrial Pesada (IP).

Es la zona destinada a la Industria Pesada, como su propio nombre indica, incompatible con cualquier uso residencial. (Véase cuadro de usos posibles e incompatibles en el Art. 106).

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

• No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de siete (7) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes Normas Urbanísticas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General **(R)** para las diferentes tipologías.

Art. 102.- Industria Agraria (IA).

Es la zona destinada a edificaciones cuyo uso sea el almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas.

Los usos posibles e incompatibles en esta zona son los que se señalan en el cuadro anexo.

Parcela mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Se consideran edificables las parcelas con superficie inferior, existentes antes de la aprobación del presente Plan.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura máxima: Nueve (9) metros (de I a III plantas sobre rasante).

*No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de siete (7) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes normas urbanísticas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General **(R)** para las diferentes tipologías (Art. 97).

Art. 102. Bis.- Industria Agraria Especial (IA-Esp).

Es la zona destinada a edificaciones cuyo uso sea el de almacenamiento y guarda de aperos exclusivamente para uso propio quedando prohibidas expresamente las actividades y usos que figuran como incompatibles en el Art. 106 y que son el resto de los usos antes citados.

Parcela mínima: cien (100) metros cuadrados.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura máxima: Nueve (9) metros.

Retranqueos: No hay

Tipologías edificatorias: Adosada, hilera o aislada.

Art. 103.- Comercial (C).

Es la zona destinada al uso económico-productivo destinado a la venta de productos o bienes de consumo, incompatible con los usos que se señalan en el cuadro anexo.

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo las inferiores existentes, antes de la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

Altura máxima: Doce (12) metros (De I a III plantas sobre rasante).

* No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de diez (10) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes Normas Urbanísticas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (R) para las diferentes tipologías (Art. 97).

Art. 104.- Equipamiento Comunitario (E).

Podemos encontrarnos ante dos tipos diferentes de equipamiento, en virtud de la personalidad del promotor:

(EP) EQUIPAMIENTO PÚBLICO: promovido por la Administración o empresa de ella dependiente.

(EPr) EQUIPAMIENTO PRIVADO: Su promotor es una persona privada, física o jurídica.

Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán los existentes en la actualidad en cada una de las áreas delimitadas, y los propuestos de nueva creación de acuerdo a los usos del Art. 74.

- A este uso se destinan las áreas reflejadas en el plano de usos pormenorizados, para las que regirán idénticas normas de ordenación, con independencia de su clase y titularidad.

- Son incompatibles todos los usos restantes: Residencial, Industrial, etc., admitiéndose exclusivamente en esta zona el uso de equipamiento en sus diferentes clases.

Parcela mínima: No se fija.

Edificabilidad: 1.50 m²/m².

Condiciones de volumen: La edificación respetará en general las tipologías edificatorias y las alturas máximas totales del área de reparto donde se enclaven con independencia de que la composición interna del edificio cumpla o no con el resto de condiciones de altura de plantas, de las que queda eximida.

Se admitirán en todo caso, elementos singulares por encima de dicha altura máxima y sin limitación, tales como torres de iluminación, torres de identificación, chimeneas de funcionamiento tratadas arquitectónicamente, campanarios, espadañas, torres de observación, etc. y todos aquellos elementos que suponen la lógica de las alturas puntuales máximas de las ciudades atribuidas a complejos de equipo urbano. Su superficie no superará un veinteavo del edificio y sus dimensiones deberán ser menores de siete (7) metros de lado o un octavo de la mayor fachada del edificio, y distanciados de cualquier medianería un cuarto de su altura.

La extensión de la edificación y su morfología respetará las condiciones higiénico-sanitarias que para cada uso estén establecidos reglamentaria y normativamente.

Las áreas de equipamiento, ubicadas dentro del Centro Histórico, deberán atenerse a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico.

Art. 105.- Zonas Verdes y Espacios Públicos.

Corresponden a las áreas destinadas al uso dotacional para el esparcimiento reflejadas en el plano de Usos Pormenorizados, en cualquiera de sus tres clases diferenciadas en el epígrafe referente a Condiciones de Uso.

A) PARQUE PERIURBANO.

En su acondicionamiento deberán mantenerse las características topográficas existentes, y se potenciará el uso de especies vegetales típicas de la flora mediterránea, y en particular de la serie de vegetación potencial de la zona.

No se podrá realizar ningún tipo de construcción que no esté vinculada al mantenimiento del parque, a actividades recreativas de investigación o información del mismo, que en cualquier caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

Edificabilidad: 0.05 m²/m² (100 m² por cada 2.000 m²).

Altura máxima: 7 m. a alero y en cualquier caso no podrá sobrepasar la altura media de los árboles del entorno.

Retranqueo: A linderos, 5 m.

Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a 2 ó 4 aguas con teja de cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista, revestimiento de madera en tablas o rollizos o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso, al entorno.

En el caso concreto de concesiones otorgadas por el Ayuntamiento (kioscos, merenderos, etc.) la superficie ocupada por los mismos no sobrepasará los 25 m², debiendo cumplir las condiciones estéticas reflejadas anteriormente. En su diseño se estará a las prescripciones de la Oficina Técnica Municipal.

B) PARQUES AJARDINADOS.

En los parques ajardinados deberán primar los elementos vegetales sobre las áreas acondicionadas mediante pavimentación.

La edificación permitida deberá estar vinculada a usos dotacionales de ocio y cultura, mantenimiento del mismo y excepcionalmente residencial cuando sea necesaria para guardería de aquel.

Edificabilidad: 0.10 m²/m² (100 m² cada 1.000 m²)

Serán compatibles las instalaciones de carácter temporal destinadas a la realización de exposiciones, muestras, ferias o cualquier otra de carácter lúdico- recreativo.

C) ÁMBITOS AJARDINADOS.

Deberán diseñarse de acuerdo a la función urbana que deban cumplir en cada caso, teniendo presente en los mismos las características vegetativas de las especies a usar, debiéndose evitar la alternancia de especies en las alineaciones arbóreas, así como el uso de especies no adaptadas al entorno en que se van a desarrollar.

D) CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES.

A la hora de diseñar las áreas verdes urbanas se deberá tener presente, tanto la demanda de la población en cuanto a actividades a desarrollar, como el espacio en el que se desarrollan.

En general, tanto en los parques periurbanos como los parques ajardinados se deberán tener en cuenta a la hora de su diseño la existencia de las siguientes zonas:

- Zonas de recreo infantil equipadas con mobiliario lúdico.
- Zonas estanciales, (paseos, glorietas, etc.) acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.
- Zonas libres en las que se permita el desarrollo de deportes de forma informal (campos polideportivos, minigolf, petancas, etc.), así como auditorios al aire libre, kioscos de música, etc., que no podrán ocupar en conjunto más del 30% del espacio ordenado.
- Zonas de plantación, integradas por espacios vegetales adaptados al medio, y de carácter ornamental, que puedan estar acompañadas por pérgolas, escaleras, estanques, esculturas, embarcaderos, etc.
- Zonas destinadas al mantenimiento del parque (umbráculos, invernaderos, casetas, etc.) cuando por el tamaño del mismo sean necesarias.

Art. 106.- Cuadro de Usos Posibles.

ZONA	USOS ADMITIDOS	USOS INCOMPATIBLES
CH	Los del P.E.P.C.H.	Los del P.E.P.C.H.
R	Los restantes	IP-IA
RUC	Los restantes	IP-IA-R
RUE	Los restantes	IP-IL-IA-R-RUC
IL	Los restantes	IP-RUC-R
IP	Los restantes	R-RUE-RUC
IA	Los restantes	R-RUE-RUC
IA-Esp	Agrícolas y aperos	R-RUE-RUC-IP-IA-C-EPr
C	Los restantes	R-RUE-RUC-IP-IA
EP	Todos los def. al uso	-----
EPr	Todos los def. al uso	-----
ZV	Los definidos a este uso	El resto

Los usos compatibles en cada zona deberán cumplir los parámetros del cuadro siguiente en todo caso.

Cuando en una zona de calificación determinada se opte por un uso predominante de otra zona se estará a los parámetros más restrictivos de parcela, vuelos, alturas, retranqueos y edificabilidad, siendo el resto de las condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad, etc., las aplicables a cada uso. Cuando se mezclen usos se aplicará el principio de proporcionalidad, de tal forma que los parámetros serán los del uso de mayor intensidad.

Art. 107.- Cuadro de Densidades Edificatorias.

ZONA	PARCELA MÍNIMA	EDIFIC. M ² /M ²
CH	No se fija	P.E.P.C.H.
R	No se fija	R2 2 m ² /m ² (II,III)
		R3 3 m ² /m ² (IV)
		R4 4 m ² /m ² (V)
RUC	150 m ²	1 m ² /m ²
RUE	300 m ²	0,60 m ² /m ²
IL	250 m ²	1 m ² /m ²
IP	500 m ²	1 m ² /m ²
IA	250 m ²	1 m ² /m ²
C	500 m ²	1,50 m ² /m ²
EP	No se fija	1,50 m ² /m ²
Epr	No se fija	1,50 m ² /m ²
ZV	No se fija	La fijada en normas
IA-Ep	100 m ²	1 m ² /m ²

Las alturas podrán alterarse si específicamente viene marcado en planos.

En suelo urbano se establecen en función de las tipologías constructivas y de usos pormenorizados las siguientes zonas:

- (R) Residencial General.
- (RUC) Residencial Unifamiliar Compacta.
- (RUE) Residencial Unifamiliar Extendida.
- (IA) Industrial Agraria.
- (IA-Esp) Industria Agraria Especial.
- (EP) Equipamiento Público.
- (EPr) Equipamiento Privado.
- (ZV) Zona Verde.

Las condiciones de ordenación para cada zona, serán las que figuran en los artículos anteriores.

Cuando en una zona de calificación determinada se opte por un uso predominante de otra zona se estará a los parámetros más restrictivos de parcela, vuelos, alturas, retranqueos y edificabilidad, siendo el resto de las condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad, etc., las aplicables a cada uso.

Cuando se mezclen usos se aplicará el principio de proporcionalidad, de tal forma que los parámetros serán los del uso de mayor intensidad.

Art. 108.- Núcleos Urbanos Agregados.

Se consideran así, las pedanías de Santa Eulalia, San Bartolomé, El Campillo, Donadio, San Miguel, Solana de Torralba y Veracruz, y quedan calificados de acuerdo a los planos de ordenación en alguna de las calificaciones antes descritas. Podrá no cumplirse la parcela mínima de 250 m² en los usos RUC e IA y ser admisible menor.

En suelo urbano se establecen en función de las tipologías constructivas y de usos pormenorizados las siguientes zonas:

- **(RUC)** Residencial Unifamiliar Compacta.
- **(RUE)** Residencial Unifamiliar Extendida.
- **(IA)** Industrial Agraria.
- **(EP)** Equipamiento Público.
- **(EPr)** Equipamiento Privado.
- **(ZV)** Zona Verde.

Las condiciones de ordenación para cada zona, serán las que figuran en los artículos anteriores.

En los poblados de colonización, la altura máxima no será nunca superior a 2 plantas (8 m.). En ellos se conservará el carácter general, los materiales predominantes y las demás características originales.

CAPITULO 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 109.- Clasificación.

Para este tipo de suelo incluido en las diferentes Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Programado (SUP) se definen los mismos usos que para el Suelo Urbano en intensidad y categorías. A saber:

- **(R)** Residencial General.
- **(RUC)** Residencial Unifamiliar Compacta.
- **(RUE)** Residencial Unifamiliar Extendida.
- **(IL)** Industria Ligera.
- **(IP)** Industria Pesada.
- **(IA)** Industria Agrícola.

Las condiciones edificatorias serán las indicadas para el Suelo Urbano, tanto referido a retranqueos, parcela mínima, alturas, usos pormenorizados de la zona, etc.

En cuadros anexos se determinan los Usos Incompatibles y la característica de la Programación.

El Aprovechamiento Tipo y sus áreas de reparto, para este tipo de suelo, vuelve a aparecer en dichos Anexos.

Art. 110.- Dotaciones y Equipamientos.

En las Unidades de Ejecución (UE) distintas definidas en el Plano de UE en SUP aparecen calificadas zonas destinadas a Equipamiento y que tienen carácter de mínimo cuando éstas superficies sean superiores a las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Cuando sean inferiores serán completadas hasta conseguir los estándares mínimos. Aparecen pues Zonas Verdes, Equipamiento Público y Redes de Infraestructura Urbana General que deben forzosamente quedar incorporadas al Plan Parcial correspondiente y que podrán completarse con las determinaciones de aquel, pero sin alterar lo definido en este Plan General como mínimo.

En tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales, las condiciones de uso del suelo incluido en UE en SUP serán las indicadas en el Art. 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 111.- Gestión del Suelo Urbanizable Programado.

El Sistema de Gestión para los Sectores de S.U.P., al igual que en el Suelo Urbano, será el de Compensación. No obstante, transcurridos los plazos legales de adquisición del derecho al aprovechamiento y a edificar, la Administración cambiará de sistema, conforme a lo establecido en el art. 149 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y arts. 28 y 129 de estas Normas.

El desarrollo de los Sectores, que en este Plan se identifican con UE, se realizará por Planes Parciales completos y únicos sobre cada una de ellos.

Los Sectores IP nº 14 y 15 se gestionarán por el sistema de Expropiación.

Art. 112.- Programación.

La programación de cuatrienios correspondiente es la que aparece en el Programa de Actuación y en los cuadros anexos a estas Normas de cada Sector.

Si por cuestiones de interés social fuera necesario desprogramar alguno para anticiparlo de cuatrienio antes del cumplimiento de este primero, podrá hacerse, siempre que de forma razonada se re programe otro Sector de este 1º al 2º del mismo uso global.

Automáticamente en la revisión del programa de actuación, si no se hubiesen cumplido los objetivos de suelo programado, pasarán al 2º cuatrienio todos los sectores no gestionados.

CAPITULO 3

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 113.- Consideraciones Generales.

Constituyen el suelo urbanizable no programado, aquellos terrenos calificados por el Plan General como suelo apto para su urbanización pero que no son objeto de programación específica en los dos cuatrienios de desarrollo del Plan.

Comprenden este tipo de suelo un solo grupo:

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, INDUSTRIA LIGERA (IL).

El desarrollo de este tipo de suelo deberá llevarse a cabo mediante la redacción del correspondiente PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (P.A.U.) que se ajustará a las condiciones particulares que se expresan en estas Normas y que justificará la procedencia de su formulación y alcance; una vez efectuado el P.A.U. y con la posibilidad de una tramitación paralela, las determinaciones del mismo se desarrollarán según Plan Parcial.

Art. 114.- Normativa a Aplicar Hasta la Aprobación del Programa de Actuación Urbanística.

Hasta la correspondiente redacción del P.A.U. y su posterior aprobación definitiva, las condiciones generales de uso y volumen que regirán en el suelo urbanizable no programado serán los del art. 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

A efectos de la no formación de núcleos de población, las edificaciones respetarán las condiciones para Suelo No Urbanizable sin Protección específica.

Art. 115.- Condiciones Particulares del Programa de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado Industria Ligera (IL).

El ámbito del P.A.U. deberá corresponder como mínimo a una superficie de 30.000 m² (3 Ha.) con dimensiones regulares y límites a las vías de sistemas generales existentes.

Se prohíben los usos de Industria Pesada (IP) y de Residencial (R, RUC y RUE)

El suelo no programado industrial corresponde a la zona ubicada al Noroeste de la zona industrial urbana, comprendida entre ésta y la futura variante de la carretera de Albacete, y se destina a los usos industriales definidos en las Normas Urbanísticas para el uso IL.

CAPITULO 4

SUELO NO URBANIZABLE

Art. 116.- Definición.

Constituye el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) aquél del Término Municipal no incluido en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, forestal, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico o razones semejantes.

Se establecen tres categorías globales en función de su regulación:

- **(SNU)** Suelo No Urbanizable sin protección específica.
- **(SNU-ED)** Suelo No Urbanizable apto para edificaciones diseminadas de cultivos de ocio.
- **(SNU-EP)** Suelo No Urbanizable de especial protección.

Art. 117.- Normas de Aplicación General.

1.- Régimen Urbanístico.

A) Cualquiera que sea su categoría, el S.N.U. carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas se estableciesen sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico propio de su explotación.

B) Cuando fuera de las zonas arqueológicas definidas, se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Ubeda.

C) Si un suceso natural o provocado originase la degradación de los valores de un terreno de cualquiera de las categorías del S.N.U., dichas circunstancias no serán motivo para modificar su cualificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para recuperar sus valores originales.

2.- Parcelaciones.

En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables. (Véase Resolución de la Dir.Gral.Desarrollo Rural de 4/11/96 del BOJA 136 sobre unidades mínimas de cultivo, de 25.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío para Ubeda).

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, puede deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación en la zona en que se encuentre.

- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para esta categoría de suelo.
- g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

De conformidad con los artículos 257 de la Ley del Suelo de 1.992 y 20 de la Ley del Suelo de 1.998, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes en el entorno de terrenos edificados o edificables, que pueda suponer la formación de un núcleo de población, en cuyo caso se denegará la licencia de parcelación. En otro caso, se declarará la innecesariedad de la licencia de parcelación, siempre que los lotes consecuencia de la división tengan, como mínimo, una superficie igual a la de la unidad mínima de cultivo. En la Zona A de cultivo de ocio, regulada en el art. 119 de éstas Normas Urbanísticas, se otorgará licencia a las parcelaciones iguales o superiores a la parcela mínima fijada al efecto, debiendo aportarse la documentación que así lo acredite.

3.- Condiciones de salubridad.

Para que se autoricen actividades en S.N.U. que requieran y originen la presencia permanente de personas, se deberá justificar la disponibilidad en la parcela de acceso rodado, suministro de energía eléctrica y de agua potable y saneamiento en las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

4.- De la licencia urbanística.

La realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación (sistema general de impulsión y distribución de aguas para riego, construcción de balsas de almacenamiento de agua, instalación de postes y cercados, caños, etc.) en este tipo de suelo requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria.

5.- Cercado de predios.

Los cercados de predios rústicos y suelo no urbanizable, se efectuarán con malla metálica o análoga, de carácter transparente, sobre zócalo macizo de 0.8 m. de altura máxima, y con una altura total no superior a tres (3) metros, medida desde el suelo.

6.- Usos permitidos.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate: las destinadas a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como

edificios aislados destinados a vivienda familiar, y demás establecidas por el art. 16 de la Ley del Suelo, cumpliéndose en todo caso que dichas viviendas solo podrán autorizarse en las condiciones de los Arts.118,119 y 120 de estas Normas Urbanísticas.

7.- Distancia mínima al límite del Suelo Urbano (S.U.) de Ubeda.

La distancia mínima de las edificaciones e instalaciones al límite del S.U. de Ubeda será de quinientos (500) metros, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas por estas Normas.

Art. 118.- Suelo No Urbanizable Sin Protección Específica (SNU).

1.- Reservas de Suelo No Urbanizable para constitución y ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

De acuerdo con el CAPITULO I del TITULO VIII del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, este Plan General clasifica Suelo No Urbanizable (Art. 278 T.R.L.S.) sin estar sometido a especial protección para su posible adquisición a fin de ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo. Dichos terrenos podrán reclasificarse en la primera Revisión del Plan (art. 279 T.R.L.S.) como urbanizables no programados.

El destino será el fijado en el art. 280 del T.R.L.S.

Se definen en los Planos al efecto con las siglas RS-SNU y aparecen en el entorno del Cementerio Municipal, tras las Unidades de Ejecución industriales del noreste; camino viejo de Valencia margen oeste; y bajo la Cuesta de Santa Lucía, al final de la calle Particiones.

2.- Usos permitidos:

Los definidos en el art. 16 de la Ley del Suelo.

Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, a efecto de **la No formación de Núcleo de Población** y en función del uso y destino de las mismas serán las de los siguientes epígrafes 3,4,5 y 6, y Arts.119 y 120 de estas Normas Urbanísticas:

3.- Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza.

Se permitirán las edificaciones de este tipo, en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie: no superará los 15 m².

b) Altura máxima: tres (3) metros.

c) Condiciones estéticas:

La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.

Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

d) Retranqueo: mínimo de quince (15) metros de los linderos con fincas colindantes.

e) No será de aplicación lo establecido en el art. 117.7.

f) No se podrá realizar más de una edificación por finca registral.

4.- Edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Retranqueo: a linderos 25 m.
- c) Distancia mínima a cualquier otra edificación, exceptuadas las del punto anterior, será de 100 m. si alguna de ellas es destinada a vivienda y de 80 m. para el resto.
- d) Edificabilidad: 0.05 m²/m².
- e) Altura máxima: dos plantas (máximo 7 m.).

Se exceptúan de esta altura las instalaciones no destinadas a vivienda pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

f) Condiciones estéticas:

La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, o material que consiga la correcta adecuación al entorno rústico, en color marrón sobre faldones con pendientes superior al 35%.

Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

- g) Se considera actividad agropecuaria a las almazaras, granjas, molinos, establos, etc., y la edificabilidad se computará como suma del conjunto de las edificaciones y los retranqueos y distancias a aplicar lo serán en relación a las que estén fuera de la parcela del conjunto de ésta.

5.- Instalaciones destinadas al almacenamiento y depuración de aguas para riego.

La realización de obras cuyo fin sea la construcción de balsas para almacenamiento de aguas destinadas a riego agrícola deberán estar vinculada a la mejora del sistema de riego y ahorro de agua en la explotación, así como adecuarse a Ley 7/1.994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y obtención de la preceptiva licencia urbanística (art. 16 de la Ley del Suelo).

La limitación que para este tipo de obras se establecen son:

- Distancia mínima al límite del S.U. de 500 m. y 100 m. al límite del S.N.U. de Especial Protección.
- La distancia mínima entre dos balsas será de al menos 500 m.
- La superficie laminar máxima será de 1.500 m² en aquellas balsas ubicadas entre 500 y 1.500 m desde el límite del S.U., con un límite máximo de lado de 50 m., estando supeditados el resto de los lados a esta longitud. En cualquier caso y dentro de lo posible, se debe tender hacia lados curvos en el perímetro de la misma.
- La altura máxima sobre el terreno natural de cualquier punto de los taludes exteriores de la balsa no será superior a 7 m.
- Creación de franja de protección en torno a la base del talud de la balsa de 50 m. de ancho destinada a plantación de pantalla verde con graduación en altura de las especies a elegir, decreciendo desde la balsa hacia afuera.
- Plantación de los taludes de la balsa con especies vegetales, en densidad suficiente para garantizar en un año la cobertura del 50% de la superficie.

- Los cercados estarán de acuerdo a la Norma 2.5 y delimitarán el conjunto de la parcela (balsa, zona de plantación, carril de accesos, edificaciones). Así mismo, se cercará la cumbre de la balsa, de tal forma que el conjunto suponga una protección garantizada para personas y animales.

- Las edificaciones vinculadas tendrán una altura máxima de 7 m. a alero, la cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%. Los paramentos verticales serán de color blanco. Todo ello tendrá aspecto de las tradicionales construcciones en suelo rústico, no pudiendo superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados en planta. La superficie ocupada por construcciones descubiertas no computará, y la suma total de superficies cubierta será inferior a doscientos (200) m².

6.- Edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

De acuerdo con el art. 16.3 de la Ley del Suelo, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo.

En cualquier caso se deberá cumplir:

6.1.- Edificaciones vinculadas a la explotación de la red viaria.

- a) Parcela mínima: 7.500 m².
- b) Retranqueo: a linderos 25 m.
- c) Distancia mínima a otra edificación, exceptuadas las del art. 118.3., será de 100 m., si está vinculada a la actividad agropecuaria, y de 500 m. a cualquier otra.
- d) Edificabilidad: 0.05 m²/m².
- e) Altura máxima: tres plantas (máximo 12 m.).

6.2.- Edificaciones destinadas a la producción industrial o comercial que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo.

- a) Parcela mínima: 20.000 m².
- b) La distancia mínima a cualquier otra construcción, exceptuada las edificaciones del art. 118.3. será de 200 m.
- c) La distancia mínima de las edificaciones al límite del Suelo Urbano de Ubeda será de dos mil (2.000) metros.
- d) Edificabilidad: 0.1 m²/m².
- e) Retranqueo: a linderos, 25 m.
- f) Altura máxima: 9 metros a alero.

6.3.- Otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en S.N.U. destinadas a uso dotacional.

Cualquier otra edificación a instalar en S.N.U. deberá cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, pudiendo dejarse de cumplir las limitaciones referentes a retranqueos a linderos, parcela mínima y distancia al límite del Suelo Urbano, previa declaración de utilidad pública e interés social por parte del Ayuntamiento y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Sistema General Ferial:

El Ferial de Suelo No Urbanizable cumplirá los parámetros contenidos en el Art.118.6.3 para otras edificaciones de utilidad pública o interés social en S.N.U. destinadas a uso dotacional. Los materiales resultantes de los movimientos de tierras serán trasladados al Vertedero de inertes Municipal o habilitado para ello.

Art. 119.- Suelo No Urbanizable Apto para Edificaciones Diseminadas de Cultivos de Ocio.

Corresponde a esta categoría de suelo el determinado como tal en el plano de Ordenación. Además de los usos permitidos en el S.N.U. sin protección específica, con sus correspondientes limitaciones, se permite la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación de pequeñas parcelas, agrícolas, huertos familiares, siempre y cuando se cumpla:

- Parcela mínima: 1.500 m² en Zona **A** de preexistencias y 2.500 m² en Zona **B** de transición al campo (Ver Plano nº17). Dicha superficie deberá justificarse mediante escritura pública registrada o certificación del registral de la misma.
- Lado mínimo de la parcela: 25 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 25 m.
- Retranqueos: a linderos 5 m.
- Edificabilidad: 0.1 m²/m² en Zona **A** y 0,05 m²/m² en Zona **B**, no computando apergolados.
- Altura máxima: Zona **A** dos plantas (máximo 7 m. de alero) y Zona **B** una planta (4 m.)
- Quedan prohibidas las buhardillas por encima de la altura máxima.
- Los nuevos caminos de acceso, en caso de realizarlos tendrán 6 m. de anchura libre, plantándose arbolado preferentemente autóctono.
- Cercados: se adecuarán a lo dispuesto en el art. 117.5. y deberán contar con plantación de pantalla vegetal.
- Queda prohibida la **tramitación conjunta** de expedientes de Licencia Urbanística para más de una edificación por parcela o finca registral, debiendo transcurrir **un año** para tramitar una nueva construcción, salvo casos de herencia.

◆ Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.
- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno, concordando con las tipologías que aparecen en el Anexo fotográfico nº 1.
- Deberá mantenerse la vegetación autóctona arbórea y arbustiva existente en los predios.
- Se realizará plantación de arbolado en número suficiente para garantizar, en su pleno desarrollo que la proyección de la copa cubra al menos el 40% de la parcela.

◆ Tratamiento de aguas residuales:

- Se deberá depurar el agua mediante cualquier método técnicamente viable que garantice la no contaminación del suelo.
- Cuando en un área de 1 H. existan más de 4 edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir un sistema conjunto de depuración.

Art. 120.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP).

El S.N.U. será objeto de Especial Protección, de acuerdo con lo establecido en el art. 17 y 72 de la Ley del Suelo, en las siguientes áreas:

- Cornisa Sur de la ciudad.
- Areas de interés biótico.
- Hitos arquitectónicos y naturales en S.N.U.
- Zonas de yacimientos arqueológicos.
- Márgenes de embalses, ríos y arroyos.
- Márgenes de vías de comunicación.
- Promontorios.
- Bosquetes.
- Red Comarcal de Agua de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

1.- CORNISA SUR DE LA CIUDAD.

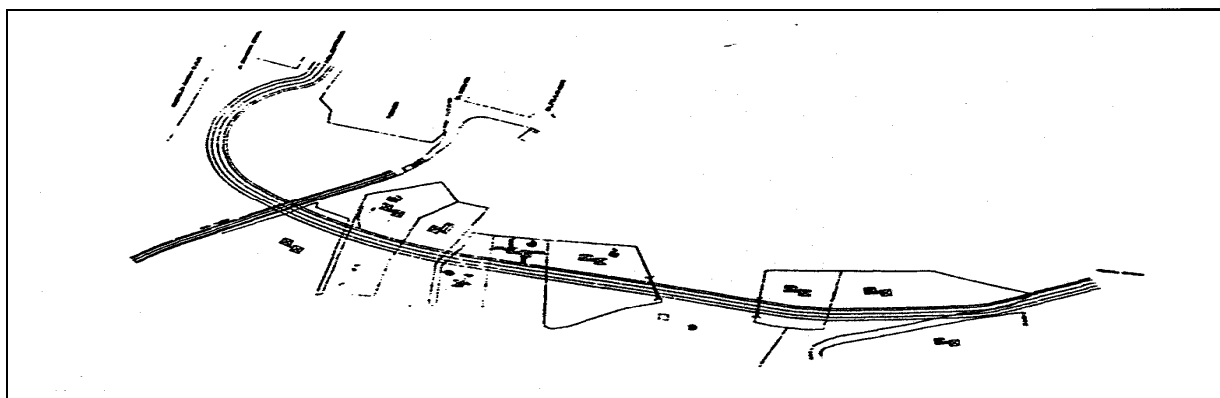
Teniendo en cuenta valores paisajísticos y de protección del sistema agrícola existente que se trata de defender, se señala para este tipo de suelo los siguientes criterios:

- Su superficie se extiende desde la carretera de Iznalloz, vía del ferrocarril, cota 750 y carretera de Albacete. El resto limita con el sur de la ciudad.

- No se permite la implantación de viviendas familiares, construcciones o instalaciones de recreo, deportivas, agropecuarias u otras, y en general ninguna que no esté vinculada a la explotación agrícola existente, adecuando en todo caso aquellas permitidas a lo establecido en el art. 118.3. de estas Normas, apartados siguientes y aquellas que con interés público y social no alteren la fisonomía de la huerta existente.

- Podrá permitirse la implantación de construcciones religiosas o conmemorativas (ermitas, humilladeros, monumentos), siempre que no tengan una ocupación mayor de 20 m² en planta, y no impliquen la existencia de usos residenciales.

-Se autorizarán en las parcelas situadas entre el Camino del Comendador y Puerta de Granada (ver croquis adjunto), y teniendo como consideración de parcelas la división existente anterior a la construcción de la Vía de Ronda Suroeste del Centro Histórico (Mayo de 1.995), edificaciones de hasta 80 m² en una sola planta diferenciándose dos cuerpos de 40 m² cada uno como máximo retranqueados 10 metros a linderos y 5 metros de la Vía de Ronda, con uso y destino hortícola y el de servicio al paseo de Ronda, tales como kioscos, merenderos o similares, prohibiéndose expresamente los espectáculos y actividades generadoras de molestia ambiental. En todo caso se deberá mantener la fisonomía paisajística que actualmente poseen las parcelas en cuanto a plantaciones y cultivos, adaptando las construcciones a lo indicado en otros apartados.



- Se tenderá a respetar y conservar el sistema productivo existente (olivar y huerta), por lo que cabe la negativa de licencia respecto a cualquier acto que lo perjudique o afecte manifiestamente a su adecuada conservación y, en general, la prohibición de usos, actividades y construcciones que puedan perjudicar su valor paisajístico.

2.- AREAS DE INTERÉS BIÓTICO.

Es uso característico de esta categoría de suelo la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, por lo que se fijan los siguientes criterios de protección:

- Es uso compatible la actividad agropecuaria, siempre que no suponga la alteración de la vegetación o fauna, o de formaciones geológicas o edafológicas de marcado interés.
- Se permiten los trabajos de plantación, tala, poda, aclareos, etc., destinados a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger, así como los encaminados a la regeneración del bosque mediterráneo, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal, y pudiendo este Ayuntamiento establecer las especies a plantar.
- Se permitirá la implantación de edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria y las destinadas a dar a conocer el medio natural en que se enclavan, que deberán cumplir, independientemente de lo dispuesto en otra normativa que les sea de aplicación, lo establecido a continuación:

Parcela mínima: 10 Ha. (100.000 m²).

Retranqueo: a linderos 25 metros.

Edificabilidad: 0.01 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas (máximo 7 m).

Se exceptúan de esta altura las instalaciones no destinadas a vivienda pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

◆ Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.
- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista, revestimiento de madera en tablas o rollizos, o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.
- Así mismo, se permitirá la realización de CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA ACAMPADA, de acuerdo al trámite establecido en el art. 16.3.2º. de la Ley del Suelo, siempre y cuando se cumpla:

Parcela mínima: 3 Ha (30.000 m²).

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca veinticinco (25) metros.

No se podrá ocupar más del 50% de la parcela por el área de acampada y las edificaciones vinculadas, que deberán cumplir lo dispuesto anteriormente, excepto para la parcela mínima.

Queda prohibida la instalación permanente de tiendas o caravanas.

Cabe la negativa de licencia respecto a cualquier acto que perjudique o afecte los valores objeto de protección. Estas áreas aparecen definidas en el Anexo fotográfico nº 2 a estas Normas.

3.- HITOS ARQUITECTÓNICOS Y NATURALES EN S.N.U.

En general queda prohibida cualquier actuación no destinada a la conservación, mantenimiento o mejora de los hitos reseñados a continuación. En cualquier caso, la realización de cualquier actuación en los mismos requerirá la obtención de licencia municipal, que podrá ser denegada en aras de la conservación o protección de los valores a proteger.

RELACIÓN DE HITOS VEGETALES Y ARQUITECTONICOS.

Cortijo del Teatino.
 Cortijo Vega San Martín.
 Cortijo del Tesorero.
 Cortijo de la Herradura.
 Cortijo Olla del Negro-Villatorrente.
 Cortijo de la Campana.
 Cortijo del Palomarejo.
 Cortijo de San Luis.
 Casería de Monsalve.
 Edificaciones estación de bombeo de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sitios en el cortijo de La Herradura.
 Puente Viejo.
 Puente Ariza.
 Casa de Ana Prieta.
 Venta de La Mariana.
 Cortijada de Guadalupe.
 Cortijo del Madroñal.
 Cortijo del Caserón.
 Cortijo de Martibáñez.
 Cortijo del Sotillo
 Cortijo Arroyo de la Dehesa.
 Ermita de Madre de Dios del Campo.
 Fuente de la Alameda.
 Casería de los Frailes.
 Cortijo de La Triviña.
 Cortijo de Las Chozas.
 Cortijo del Donadio.
 Cortijo del Chantre.
 Cortijo de Torrubia.
 Encinarejos (encinas existentes).
 Donadio (Alineación plátanos existente en extrarradio).
 Cortijo del Allozar.
 Cortijo Torralba.

4.- ZONAS DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Comprenden estas zonas las superficies en donde se enclavan restos arqueológicos o históricos de edificaciones de interés, y las que se descubran durante la vigencia del Plan General. En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales. Además, los proyectos técnicos de intervención en parcelas, edificios o sitios definidos en este Plan como yacimientos arqueológicos incluirán un Estudio Histórico-Arqueológico sobre la actuación, identificando y definiendo los elementos de interés o no, y propuestas de cautelas a tomar.

RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

San Antolino.
 San Luis.
 Cortijo de Las Palomas.
 La Inquisición.
 Casa de Soto.
 Arroyo de la Dehesa.
 Camino del Pedregal.
 Santa Quiteria.
 San Bartolomé.
 Alcázar-Núcleo Urbano.

Encinarejo.
 Cota 640, al sur de La Consultora.
 Vega de las Salinas.
 Cortijo de Peralta.
 Ubeda la Vieja.
 Puente Calancha.
 El Chantre.
 Cortijo del Chantre.
 Cerro Porrero.
 Cerro Cabezuelos.
 Loma del Perro.
 El Castillejo-Cortijo del Alamo.
 Plaza de Armas del Puente de la Reina.
 Cortijo de la Sierrezuela.
 La Sierrezuela.
 Cerro del Cruce.
 Turruñuelos-Villa.
 Turruñuelos.
 Estación Elevadora de Turruñuelos.
 Olvera.
 Manjón.
 La Vega Grande II.
 Sitio cercano a la Cruz de Saro en la margen Norte de la Carretera de Baeza.
 Vertedero Municipal

5.- MÁRGENES DE EMBALSES RÍOS Y ARROYOS.

Se establece una zona de protección de cien (100) metros desde el límite de máximo embalse, independientemente de cualquier otra normativa sectorial aplicable, para los embalses existentes en el Término Municipal, en la que no se podrá establecer ningún tipo de construcción o instalación excepto:

- Las vinculadas a tomas de bombeo destinadas a puesta en riego de fincas agrícolas.
- Las edificaciones vinculadas al ocio lúdico o cultural a desarrollar en el entorno de los embalses.
- Cualquier otra de marcada utilidad pública o interés social.

En general las edificaciones deberán cumplir lo establecido en el art. 118.4., y en el caso concreto de las estaciones de bombeo estarán a lo dispuesto en el art. 118.5. en lo referente a las mismas.

En el caso concreto de los ríos, se establece una zona de protección de 100 m. desde la orilla, para los ríos Guadalquivir, Guadalimar, Guadiana Menor y Jandulilla, en la que su uso primordial será el agrícola y el de repoblación para fijación de márgenes, exceptuándose de esta restricción las instalaciones unidas a la explotación de recursos naturales, que deberán ser aprobadas por los organismos competentes. En el resto de cauces se prohíben las construcciones a menos de 50 m. del eje del cauce.

6.- MÁRGENES DE VÍAS DE COMUNICACIÓN.

Comprenden la superficies en contacto con las carreteras y otras vías de comunicación, de ancho variable según su importancia y que tienen por objeto la defensa de las mismas y de sus futuras ampliaciones y/o rectificaciones.

a) Carreteras.

Como regla general cualquier tipo de obra que se acometa a lo largo de las márgenes de las carreteras que discurren por el Término Municipal deberá atenerse a lo establecido por el organismo competente, especialmente en lo referente a lo dispuesto en cuanto a zonas de dominio público, servidumbre y afección y a la línea de edificación.

En el caso concreto de las variantes CN-322 y 321 de la ciudad se establece una franja de protección que aparece grafiada en los planos correspondientes, en la que no cabe realizar ningún tipo de edificación, construcción o instalación.

b) Ferrocarriles.

Las líneas de edificación y de cerramiento a lo largo del ferrocarril serán las establecidas por el organismo competente.

c) Caminos.

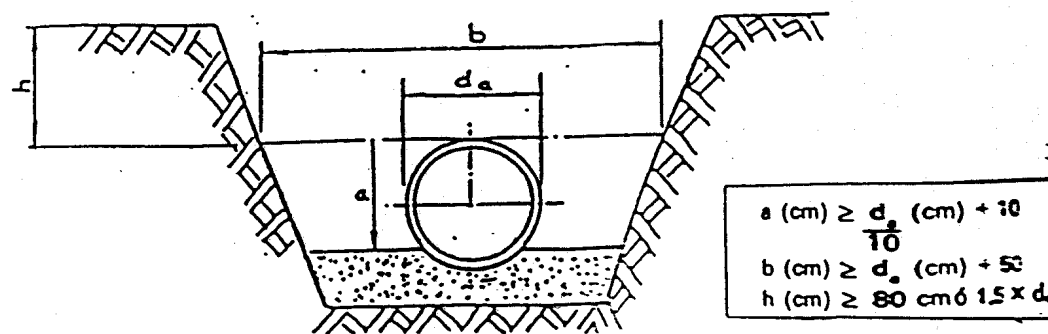
- Se establece una zona de protección a ambos lados de estas vías de dos metros (2 m.) de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escarificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo.

- Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento considere de manifiesta utilidad pública e interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

- Las cunetas de los caminos, elemento fundamental en la conservación de los mismos, deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, quedando prohibida su obstrucción y ocupación.

- La realización de salva cunetas para acceso a los distintos predios se realizará mediante caños de diámetro mínimo de 400 mm, estando construidas de tal forma que se garantice su durabilidad y perfecto funcionamiento de los mismos.

- El cruce de estas vías por redes de distribución de aguas, electricidad, para riego estará sujeto a la previa obtención de licencia. Cuando los pasos se realicen subterráneos, deberán adecuarse al siguiente esquema:



- Los cercados de predios se retranquearán tres metros (3 m.) de los mismos, y las construcciones, lo dispuesto por las presentes Normas.

d) Cañadas Reales, Cordeles y Vereda.

Además de su uso natural como redes para la trashumancia de ganado, se permiten los usos y edificaciones dispuestos para los parques periurbanos, previa autorización de los Organismos competentes.

Así mismo, se establece una franja de protección inedificable de 10 m. a ambos lados de las mismas y a lo largo de todo su recorrido.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para los caminos públicos.

e) La Vía.

Antiguo trazado del ferrocarril Baeza-Utiel, se ha convertido en el itinerario fundamental de comunicaciones en el Suelo No Urbanizable, que atraviesa de Este a Oeste el término municipal.

Se permitirá, además de este uso, lo dispuesto para los parques periurbanos y el disponer de las instalaciones existentes para su rehabilitación para usos lúdicos y culturales, de acuerdo al programa "La Vía".

Se establece así mismo, una franja de protección inedificable con un ancho de 50 m. a ambos lados de la misma y a lo largo de todo su recorrido.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para los caminos públicos.

7.- PROMONTORIOS.

Queda prohibida la realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación en los mismos.

8.- BOSQUETES.

Se estará a lo dispuesto por los parques periurbanos.

9.- RED COMARCAL DE AGUA DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.

Se delimita una zona de 10 m. a ambos lados del eje de la conducción, y en todo su recorrido en la que se prohíbe la realización de cualquier instalación, construcción o edificación, no vinculada a la referida conducción.

TITULO V

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO 1

LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Art. 121.- Actos Sujetos a Licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. También están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación urbanística o específica aplicable, los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señale el Plan. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y del planeamiento municipal, de conformidad con el procedimiento del art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y legislación del Régimen Local aplicable.

Art. 122.- Competencia.

La licencia se solicitará preferentemente en el modelo oficial adoptado por el Ayuntamiento, acompañando el nombramiento visado del técnico responsable de la dirección de obra y los ejemplares del proyecto técnico visado, en su caso, que fuesen necesarios, según el objeto de la licencia de que se trate. Además se acompañará la demás documentación que sea necesaria según la legislación vigente en cada momento. Se exceptúa de adjuntar el visado colegial o técnico a las licencias que tengan por objeto los actos de ornato simple (tales como pintura, reparación de zócalos, reposición de rejas, etc.), salubridad (tales como reparación de redes, piezas sanitarias, sumideros, etc.), limpieza de tejados (tales como retejos, canalones, cumbres, impermeabilizaciones, etc.).

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al órgano municipal competente según la legislación de Régimen Local, salvo en los casos previstos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación aplicable o del planeamiento urbanístico.

La licencia caduca dentro de un año a partir de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya ejecutado como mínimo obra por importe del 15% del proyecto aprobado. En años sucesivos la licencia se entenderá caducada si se ejecuta anualmente obra en menor porcentaje al indicado.

Art. 123.- Condiciones Generales.

Se establecen las siguientes condiciones de carácter general:

- Previo al inicio de la obra y durante su ejecución es obligatorio colocar el cartel de obra reglamentario, en sitio visible.
- Las obras de reforma y nueva fábrica que den a la vía pública, se protegerán con vallas o cercas blanqueadas y sin anuncios, que no dificulten la circulación, remitiéndose a la línea de fachada al quedar forjada la primera planta, protegiéndose el resto de la obra de forma conveniente para evitar daños en las personas y en los bienes. En aceras mayores de 1.50 m. no podrá ocuparse más de un metro con el vallado, y en las menores, la acera entera como máximo.
- Queda prohibido ocupar las aceras y la vía pública con toda clase de materiales de construcción, que deberán ser almacenados, en todo caso, en el interior de la obra.
- Para la instalación de grúas y elementos de gran altura, se solicitará permiso previo al Ayuntamiento, y éstas no invadirán más de 1/4 de la calzada cuando sea absolutamente necesario ubicarlas en la vía pública, ya que con carácter general estos elementos habrán de ubicarse en el interior del solar.

- Toda modificación o reforma del proyecto u obra no autorizada por la licencia constituye una infracción urbanística, que será sancionada conforme a la legislación vigente, sin perjuicio de la obligación de solicitar nueva licencia y de las repercusiones reglamentarias en las liquidaciones tributarias correspondientes.
- La acometida provisional a la red de agua para la ejecución de la obra, no faculta para el suministro de agua a los edificios, una vez finalizada la misma. Las acometidas de agua se ejecutarán de conformidad con las estipulaciones municipales al respecto.
- En todo caso, y durante la ejecución de las obras, habrán de cumplirse las medidas de seguridad reglamentariamente establecidas, a fin de proteger la seguridad de personas y bienes.
- Una vez finalizadas las obras proyectadas se solicitará obligatoriamente al Ayuntamiento, licencia de primera utilización o modificación del uso del edificio, cuando fuese necesario.

CAPITULO 2

ORDENES DE EJECUCIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA

Art. 124.- Deber de Conservación.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones y edificios deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Art. 125.- Ordenes de Ejecución por Motivos Turísticos o Estéticos.

El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo al Ayuntamiento cuando rebasare aquél, para obtener mejoras de interés general.

Art. 126.- Declaración de Ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos Sin Urbanizar.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

En cuanto a la tramitación del expediente (contradictorio o de inminencia) de ruina, se estará a lo dispuesto en los arts. 18 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En lo posible, sobremanera en el Centro Histórico, se tenderá al mantenimiento de las fachadas como cierre de los edificios demolidos tras la declaración de ruina.

TITULO VI

DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Art. 127.- Infracciones Urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneran las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las demás medidas previstas para protección de la legalidad urbanística en los arts. 248 a 256 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

En lo que se refiere a la tipificación de las infracciones urbanísticas, prescripción, personas responsables, sanciones, competencia y procedimiento se estará a lo dispuesto en el CAPITULO II del TITULO VII del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Disciplina Urbanística y demás disposiciones estatales, autonómicas o locales de aplicación en cada momento.

Art. 128.- Inspección Urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica o Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo a la legislación vigente.

Por lo que se refiere a la esfera local, el Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

TITULO VII

NORMATIVA TRANSITORIA Y FINAL.

Art. 129.- Sistema de Actuación en las Unidades de Ejecución.

Se establece el Sistema de Compensación Urbanística como preferente para el desarrollo de todas las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Programado.

Se estará a lo dispuesto en el art. 149 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo referente a la aplicación efectiva de dicho Sistema o su sustitución por otro, caso de incumplimiento, teniendo preferencia el Sistema de Cooperación respecto del de Expropiación. También se estará a lo dispuesto en el art. 28 de estas Normas.

En todas las Unidades de Ejecución se exige el correspondiente proyecto de urbanización, exigiéndose en las situadas en Suelo Urbanizable Programado el correspondiente Plan Parcial previo. En las situadas en Suelo Urbano, sólo se exigirá Plan Especial de Reforma Interior, cuando se desee introducir nuevas alineaciones que no aumenten la edificabilidad global.

Art. 130.- Sistema General de Parque Norte.

Se declara expresamente vigente en todos sus aspectos el Plan Especial de Sistema General del Parque Norte, al ser totalmente asumido por el presente Plan General, con el compromiso de ejecutarlo en el Primer Cuatrienio del Plan.

Los terrenos afectos a este Sistema General quedan adscritos al primer cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado a efectos de su valoración, y se obtendrán mediante expropiación.

Art. 131.- Unidades de Ejecución del Plan Anterior.

Las Unidades de Actuación y Sectores delimitados en el anterior Plan General, cuya gestión se hubiera iniciado y no estuviera totalmente ultimada (mediante la entrega al Ayuntamiento de la urbanización, de conformidad) a la fecha de entrada en vigor del presente Plan, se terminarán de gestionar con arreglo a aquél y con arreglo a los aprovechamientos previstos en el mismo.

Las condiciones de edificabilidad y demás parámetros urbanísticos se aplicarán optativamente de acuerdo al planeamiento antiguo o al actual en las unidades del antiguo Plan pero sólo hasta la terminación de las obras de urbanización, tras las que quedarán sometidas al imperativo legal del Planeamiento vigente.

Art. 132.- Plan Especial del Centro Histórico.

Como consecuencia de la entrada en vigor del presente Plan General, para adaptarlo a la nueva legislación urbanística, el Plan Especial de Protección del Centro Histórico se ve afectado en algunas de sus determinaciones, de tal forma que, las Ordenanzas de dicho Plan Especial, contenidas en los arts. 1 al 20 del mismo, seguirán vigentes en todo lo que no se opongan al nuevo Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992 y a lo establecido en el presente Plan General. A estos efectos se promueve simultáneamente expediente de Modificaciones Puntuales a dicho Plan Especial para su consiguiente adaptación.

Art. 133.- Disposición final.

Para todo lo no regulado en las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanísticos, y demás disposiciones en vigor que, en cada momento, puedan ser de aplicación, en especial el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo.

ANEXOS

ANEXO FOTOGRAFICO Nº 1

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

ANEXO FOTOGRAFICO Nº2

ZONAS DE INTERÉS BIÓTICO Y FORESTAL EN S.N.U. PROTEGIDO Y PLANO GUÍA

ANEXO: UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Notas.-

(1) El número de viviendas es estimativo para unidades familiares de 4 miembros. En caso de reducción proporcional de la superficie de cada vivienda podrá aumentarse tal cuantía para mantener tal proporción, excepto, en zonas unifamiliares en que el límite se fija por cuantía de parcelas.

(2) En las Unidades de Ejecución en Suelo urbano números 2,3,8,9 y 33 la **Línea de Edificación** estará a lo que indica la legislación de carreteras en la Ley 25/1988 y RD 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras.

Nº VIVIENDAS: 100						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-1	RUC	14.930	1	14.930	IP-IA-R	150
	VIARIO	3.333	---	---		
	TOTAL	18.263		14.930		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.82	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 98						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-2	RUE	29.331	0.60	17.598	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	3.631	---			
	EP-Sa	2.360	1.50	3.540*		
	TOTAL	35.320		21.138		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.49	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Nº VIVIENDAS: 73						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-3	RUE	21.937	0,60	13.162	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	4.093	----			
	EP-Sa	2.300	1,5	3.450*		
	ZV	1.389	----			
	TOTAL	29.719		16.612		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,44	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Nº VIVIENDAS: 58						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-4	RUC	6.189	1	6.189	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.717	-			
	ZV	2.052	-			
	TOTAL	12.958		6.189		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,47	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 220						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-5	R3	17.457	3	52.371	IP-IA	No se fija
	EP-D	2.680	1,5	4.020*		
	VIARIO	8.645	--			
	ZV	776				
	TOTAL	29.558		52.371		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1,77	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Nº VIVIENDAS: 114						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-6	R3	8.852	3	26.556	IP-IA	No se fija
	VIARIO	8.273	--			
	ZV	2.096	--			
	TOTAL	19.221		26.556		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1,38	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 54						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-7	R3	4.497	3	13.491	IP-IA	No se fija
	VIARIO	849	--			
	EP-E	1.091	1,5	1.636*		
	TOTAL	6.437		15.127		
EDIFICAB. GLOBAL		---	2,10	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Nº VIVIENDAS: 44						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-8	RUE	22.136	0,6	13.282	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	4.745	---			
	EP	1.250	1,5	1.875*		
	ZV	3.085				
	TOTAL	31.216		15.157		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,43	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

				Nº VIVIENDAS: 31		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-9	RUE	15.497	0,6	9.298	IP-IA-IL R-RUC	300
	VIARIO	2.357				
	EP	2.382	1,5	3.573*		
	ZV	3.478				
	TOTAL	23.710		12.871		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,39	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-11	IA	33.517	1	33.517	R-RUE RUC	250
	VIARIO	6.684				
	TOTAL	40.201		33.517		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,83	---	---	---

				Nº VIVIENDAS: 108		
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-12	RUC	18.617	1	18.617	R-IP-IA	150
	VIARIO	7.187				
	ZV	2.400				
	TOTAL	28.204		18.617		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,66	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 56						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-13	RUC	9.650	1	9.650	IP-IA-R	150
	VIARIO	4.960				
	ZV	3.463				
	TOTAL	18.073		9.650		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,53	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 60						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-14	RUC	8.952	1	8.952	IP-IA-R	150
	VIARIO	3.644				
	TOTAL	12.596		8.952		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,71	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 91						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-15	RUC	13.720	1	13.720	IP-IA-R	150
	TOTAL	13.720		13.720		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 76						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-16	RUC	11.358	1	11.358	IP-IA-R	150
	VIARIO	1.323				
	TOTAL	12.681		11.358		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,90	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-17	IL	11.851	1	11.851	IP-RUC-R	250
	VIARIO	2.081				
	ZV	745				
	TOTAL	14.677		11.851		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,81	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-18	IL	16.605	1	16.605	IP-RUC-R	250
	VIARIO	1.442				
	TOTAL	18.047		16.605		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,92	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-19	IA	16.379	1	16.379	R-RUC RUE	250
	VIARIO	4.171				
	ZV	1.241				
	TOTAL	21.791		16.379		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,75	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-20	IA	14.178	1	14.178	R-RUE RUC	250
	ZV	525				
	TOTAL	14.703		14.178		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,96	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-21	IA	16.261	1	16.261	R-RUE RUC	250
	VIARIO	1.625				
	ZV	1.288				
	TOTAL	19.174		16.261		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,85	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-22	IL	18.036	1	18.036	IP-R-RUC	250
	VIARIO	2.130				
	TOTAL	20.166		18.036		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,89	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-23	IP	41.431	1	41.431	R-RUC RUE	500
	VIARIO	5.482				
	ZV	940				
	TOTAL	47.852		41.431		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0.866	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-24	IL	19.483	1	19.483	IP-RUC-R	250
	VIARIO	9.664				
	EP	1.650	1,5	2.475*		
	TOTAL	30.797		21.958		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,63	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-25	IL	7.746	1	7.746	IP-R-RUC	250
	VIARIO	1.918				
	TOTAL	9.664		7.746		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,80	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-26	IL	8.334	1	8.334	IP-RUC-R	250
	VIARIO	4.491				
	TOTAL	12.825		8.334		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,65	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-27	IL	25.830	1	25.830	IP-R-RUC	250
	VIARIO	9.567				
	EP	6.555	1,5	9.833		
	ZV	1.353				
	TOTAL	43.305		35.663		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,60	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-28	IP	14.027	1	14.027	R-RUC RUE	500
	VIARIO	3.971				
	ZV	2.577				
	TOTAL	20.757		14.027		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,68	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Nº VIVIENDAS: 139						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-29	R3	11.579	3	34.737	IP-IA	No se fija
	VIARIO	9.075				
	EPr-R	1.450		1.950		
	ZV	896				
	TOTAL	23.000		36.687		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1,51	---	---	---

Se mantendrá todo el resto de condicionamientos que se establecen en el Anexo nº3 referente a los usos religiosos, habiendo eliminado pues la limitación de forjado y de número de viviendas, que serán producto de la aplicación de la Ordenanza 4.2.1. en particular y generales del Plan General.

La superficie de forjado correspondiente al Equipamiento Religioso ampliable de 500 m2 será en edificación de una planta con la altura máxima de la cornisa de la iglesia actual, desarrollada en la trasera Norte de la Capilla existente, y debiendo resolverse la clara diferenciación entre ésta y la ampliación, conllevando todo ello el respeto y restauración actual de aquélla.

El derecho al aprovechamiento es el del planeamiento anterior, toda vez que se ha producido la equidistribución de beneficios y cargas.

Nº VIVIENDAS: 174						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-30	R3	14.500	3	43.500	IP-IA	No se fija
	VIARIO	4.035				
	TOTAL	18.535		43.500		
EDIFICAB. GLOBAL		---	2,35	---	---	---

Podrá elevar a 5 plantas las alturas máximas, previa justificación volumétrica mediante estudio de detalle.

El derecho al aprovechamiento es el del planeamiento anterior, toda vez que se ha producido la equidistribución de beneficios y cargas.

Nº VIVIENDAS: 31						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-31	CH	2.334	SEGUN PEPCH	4.668	PEPCH	No se fija
	VIARIO	488				
	EP-As	296	1,5	444*		
	TOTAL	3.118		5.112		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1,5	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

Nº VIVIENDAS: 119						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-32	RUE	35.340	0,6	21.204	IP-IL-IA R-RUC	300
	ZV	2.100				
	EP-D	15.390	1,5	23.085*		
	TOTAL	50.730		44.607		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,42	---	---	---

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento. Se desarrollará a través de un PERI con dotaciones mínimas a las fijadas.

Nº VIVIENDAS: 60						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-35	R3	3.800	3	11.400	IP-IA	No se fija
	ZV	2.600				
	TOTAL	6.400		11.400		
EDIFICAB. GLOBAL		1,78	---	---	---	---

Nº VIVIENDAS: 50						
UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-36	RUE	88.060	0,6	52.836	IP-IA-R-IL RUC	500
	VIARIO	15.280				
	TOTAL	103.340		52.836		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,51	---	---	---

UNIDAD EJEC.	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
UE-SU-37	C	36.000	1,50	54.000	R-RUE-RUC IP-IA	500
	VIARIO	33.000				
	TOTAL	69.000	---	54.000	---	---
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,78	---	---	---

En esta Unidad de Ejecución la conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios de la misma constituidos si procediese en Entidad de Conservación, tras la firma del correspondiente Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento. Se deberán conservar los diez pies de encinas existentes, y los materiales inertes procedentes de las excavaciones serán trasladados al Vertedero de inertes Municipal.

CUADRO RESUMEN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDAD EJECUCIÓN	USO	TOT.SUP.
UE-SU-1	RUC	18.263
UE-SU-2	RUE	35.320
UE-SU-3	RUE	29.719
UE-SU-4	RUC	12.958
UE-SU-5	R3	22.775
UE-SU-6	R3	19.221
UE-SU-7	R3	6.437
UE-SU-8	RUE	31.216
UE-SU-9	RUE	23.710
UE-SU-11	IA	40.201
UE-SU-12	RUC	28.204
UE-SU-13	RUC	18.073
UE-SU-14	RUC	12.596
UE-SU-15	RUC	13.720
UE-SU-16	RUC	12.681
UE-SU-17	IL	14.677
UE-SU-18	IL	18.047
UE-SU-19	IA	21.791
UE-SU-20	IA	14.703
UE-SU-21	IA	19.174
UE-SU-22	IL	20.166
UE-SU-23	IP	47.852
UE-SU-24	IL	30.797
UE-SU-25	IL	9.664
UE-SU-26	IL	12.825
UE-SU-27	IL	43.305
UE-SU-28	IP	20.757
UE-SU-29	R3	23.000
UE-SU-30	R3	18.535
UE-SU-31	CH	3.118
UE-SU-32	RUE	50.730
UE-SU-35	R3	6.400
UE-SU-36	RUE	108.500
UE-SU-37	C	45.076

CUADRO RESÚMENES

USO GENERAL	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	TOTALES
RESIDENCIAL	RUE	279.195	
	RUC	121.357	
	R2	---	
	R3	98.516	
	R4	---	
	CH	3.118	
	TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL		
INDUSTRIAL	IL	149.481	
	IP	54.955	
	IA	151.287	
	TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL		
Nº TOTAL VIVIENDAS SUELO URBANO UNIDADES DE EJECUCIÓN: 1.750 (Densidad global: 35 viv/ha.)			

ANEXO:

**SECTORES EN SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO**

Nº VIVIENDAS: 107						
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 1:	RUE	31.977	0,6	19.186	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	14.444				
	EP	13.757	1,5	20.636*		
	ZV	6.943				
	TOTAL	67.121		39.822		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,29	---	CUATRIENIO: 1º	

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

Nº VIVIENDAS: 271						
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 2:	RUC	40.722	1	40.722	IP-IA-R	150
	VIARIO	19.364				
	EP	5.949	1,5	8.924		
	ZV	6.995				
	TOTAL	73.030		49.646		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,56	---	CUATRIENIO: 1º	

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

El derecho al aprovechamiento es el del plan anterior al estar realizada la equidistribución de beneficios y cargas.

Nº VIVIENDAS: 91						
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 3:	RUE	27.337	0,6	16.402	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	10.830				
	EP	9.469	1,5	14.204		
	ZV	5.994				
	TOTAL	47.630		30.606		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,35	---	CUATRIENIO: 2º	

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

				Nº VIVIENDAS: 70		
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 4:	RUE	20.877	0,6	12.526	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	12.441				
	EP	6.727	1,5	10.091		
	ZV	8.014				
	TOTAL	48.059		22.617		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,26	---	CUATRIENIO: 2º	

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.
El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

				Nº VIVIENDAS: 67		
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 5:	RUE	20.129	0,6	12.077	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	8.483				
	TOTAL	28.612		12.077		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,42	---	CUATRIENIO: 1º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

				Nº VIVIENDAS: 78		
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 6:	RUE	23.467	0,6	14.080	IA-IL-IP R-RUC	300
	VIARIO	5.241				
	TOTAL	28.708		14.080		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,49	---	CUATRIENIO: 1º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

				Nº VIVIENDAS: 57		
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 7:	RUE	17.142	0,6	10.285	IP-IL-IA R-RUC	300
	VIARIO	6.729				
	ZV	465				
	TOTAL	24.336		10.285		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,42	---	CUATRIENIO: 2º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 8:	IA	13.904	1	13.904	R-RUE RUC	250
	TOTAL	13.904		13.904		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1	---	CUATRIENIO: 2º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 9:	IP	36.498	1	36.498	R-RUE RUC	500
	VIARIO	8.194				
	TOTAL	44.692		36.498		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,82	---	CUATRIENIO: 1º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 10:	IP	24.700	1	24.700	R-RUE RUC	500
	VIARIO	2.782				
	ZV	1.893				
	TOTAL	29.375		24.700		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,84	---	CUATRIENIO: 1º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 11:	IP	14.065	1	14.065	R-RUC RUE	500
	VIARIO	2.792				
	ZV	2.326				
	TOTAL	19.183		14.065		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,73	---	CUATRIENIO: 2º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 12:	IP	149.839	1	149.839	R-RUC RUE	500
	VIARIO	51.089				
	EP-As-D	6.737	1,5	10.106*		
	ZV	22.500				
	Epr-C	2.270	1,5	3.405		
	TOTAL	230.165		163.350		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,67	---	CUATRIENIO: 1º	

* El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.
El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 13:	IA	41.139	1	41.139	R-RUC RUE	250
	TOTAL	41.139		41.139		
EDIFICAB. GLOBAL		---	1	---	CUATRIENIO: 2º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.
La **Línea de Edificación** estará a lo que indica la legislación de carreteras en la Ley 25/1988 y RD 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 14:	IP	58.924	1	58.924	R-RUE RUC	5.000
	VIARIO	12.904				
	TOTAL	71.828		58.924		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,82	---	CUATRIENIO: 2º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.
El sistema de gestión urbanística de este Sector es el de Compensación.

SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 15:	IP	47.294	1	47.294	R-RUC RUE	5.000
	VIARIO	3.649				
	TOTAL	50.943		47.294		
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,93	---	CUATRIENIO: 2º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo.
El sistema de gestión urbanística de este Sector es el de Compensación.

Nº VIVIENDAS: 325						
SECTOR	USO	SUP. M2	EDIF. M2/M2	APROV. M2	USOS INCOM.	PARC. MIN.
SECTOR 16:	IA-Esp	25.068 (17.321 a.lucr)	1	17.321	IP-IL-IA-R-RUC- RUE-C-Epr	100
	VIARIO	7.872				
	TOTAL	32.940				
EDIFICAB. GLOBAL		---	0,54	---	CUATRIENIO: 1º	

El aprovechamiento total es el tope máximo que podrá disminuir en función de una mayor superficie de cesiones derivadas del Plan Parcial de desarrollo. El equipamiento máximo admitido será solamente el mínimo determinado por el Rgto. de Planeamiento Urbanístico. El aprovechamiento lucrativo máximo excluyendo las cesiones obligatorias dotacionales se fijan 17.321 m2. La conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios tras la firma del correspondiente Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento.

CUADRO RESUMEN

TOTAL SUPERFICIE S. U. P. RESIDENCIAL: 317.496 M ²
TOTAL N° VIVIENDAS: 766 (Densidad media: 18 viv./ha.)

ANEXO: PROGRAMACIÓN EN CUATRIENIOS (*)

SECTORES	USO	CUATRIENIO
SECTOR 1	RUE	1º
SECTOR 2	RUC	1º
SECTOR 3	RUE	2º
SECTOR 4	RUE	2º
SECTOR 5	RUE	1º
SECTOR 6	RUE	1º
SECTOR 7	RUE	2º
SECTOR 8	IA	2º
SECTOR 9	IP	1º
SECTOR 10	IP	1º
SECTOR 11	IP	2º
SECTOR 12	IP	1º
SECTOR 13	IA	2º
SECTOR 14	IP	2º
SECTOR 15	IP	2º
SECTOR 16	IA-Esp	1º

* Podrá alterarse esta programación automáticamente siempre que queden resueltas las conexiones de los sistemas generales a los existentes. En ese caso, se cambiará al cuatrienio posterior el Sector del mismo uso que le siga en orden a la que se anticipe.

ANEXO: CUADROS DE AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

NOMENCLATURA EMPLEADA:

- AR:** AREA DE REPARTO CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
- ZONA:** ZONA DE USO DETERMINADO.
- S:** SUPERFICIE EN M2.
- E:** EDIFICABILIDAD EN M2/M2.
- SxE:** EDIFICABILIDAD TOTAL POR ZONAS EN M2.
- P:** COEFICIENTE DE PONDERACION.
- SxExp:** EDIFICABILIDAD TOTAL HOMOGENEIZADA.
- At:** APROVECHAMIENTO TIPO.

NOTA: El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

AR N° 1	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-1	RUC	14.930	1	14.930	1	14.930	
	VIARIO	3.333	---	---	---	---	
	TOTAL	18.263				14.930	

AR N° 2	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-2	RUC	29.331	0.60	17.598	1	17.598	
	VIARIO	3.631	---	---	---	---	
	EP-Sa	2.360	1.50	3.540	---	---	
	TOTAL	35.320				17.598	

AR N° 3	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-3	RUE	21.937	0,60	13.162	1	13.162	
	VIARIO	4.093	---	---	---	---	
	EP-Sa	2.300	1,5	3.450	---	---	
	Z.V.	1.389	---	---	---	---	
	TOTAL	29.719				13.162	

AR N° 4	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-4	RUC	6.189	1	6.189	1	6.189	
	VIARIO	4.717	---	---	---	---	
	Z.V.	2.052	---	---	---	---	
	TOTAL	12.958				6.189	

AR Nº 5	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-5	R3	17.457	3	52.371	1	52.371	
	EP-D	2.680	1.5	4.020			
	VIARIO	8.645	---	---	---	---	
	Z.V.	776	---	---	---	---	
	TOTAL	29.558				52.371	

AR Nº 6	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-6	R3	8.852	3	26.556	1	26.556	
	VIARIO	8.273	---	---	---	---	
	Z.V.	2.096	---	---	---	---	
	TOTAL	19.221				26.556	

AR Nº 7	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-7	R3	4.497	3	13.491	1	13.491	
	VIARIO	849	---	---	---	---	
	EP-E	1.091	1,5	1.636	---	---	
	TOTAL	6.437				13.491	

AR Nº 8	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-8	RUE	22.136	0,66	13.282	1	13.282	
	VIARIO	4.745	---	---	---	---	
	EP	1.250	1,50	1.875	---	---	
	Z.V	3.085	---	---	---	---	
	TOTAL	31.216				13.282	

AR Nº 9	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU-9	RUE	15.497	0,6	9.298	1	9.298	
	VIARIO	2.357	---	---	---	---	
	EP	2.382	1,5	3.573	---	---	
	ZV	3.478	---	---	---	---	
	TOTAL	23.710				9.298	

AR N°11	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU11	IA	33.517	1	33.517	1	33.517	
	VIARIO	6.684	---	---	---	---	
	TOTAL	40.201				33.517	

AR N°12	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU12	RUC	18.617	1	18.617	1	18.617	
	VIARIO	7.187	---	---	---	---	
	ZV	2.400	---	---	---	---	
	TOTAL	28.024				18.617	

AR N°13	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU13	RUC	9.650	1	9.650	1	9.650	
	VIARIO	4.960	---	---	---	---	
	ZV	3.463	---	---	---	---	
	TOTAL	18.073				9.650	

AR N°14	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU14	RUC	8.952	1	8.952	1	8.952	
	VIARIO	3.644	---	---	---	---	
	TOTAL	12.596				8.952	

AR N°15	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU15	RUC	13.720	1	13.720	1	13.720	
	TOTAL						

AR N°16	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU16	RUC	11.358	1	11.358	1	11.358	
	VIARIO	1.323	---	---	---	---	
	TOTAL	12.681				11.358	

AR N°17	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU17	IL	11.851	1	11.851	1	11.851	
	VIARIO	2.081	---	---	---	---	
	ZV	745	---	---	---	---	
	TOTAL	14.677				11.851	

AR N°18	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU18	IL	16.605	1	16.605	1	16.605	
	VIARIO	1.442	---	---	---	---	
	TOTAL	18.047				16.605	

AR N°19	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU19	IA	16.379	1	16.379	1	16.379	
	VIARIO	4.171	---	---	---	---	
	ZV	1.241	---	---	---	---	
	TOTAL	21.791				16.379	

AR N°20	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU20	IA	14.178	1	14.178	1	14.178	
	ZV	525	---	---	---	---	
	TOTAL	14.703				14.178	

AR N°21	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU21	IA	16.261	1	16.261	1	16.261	
	VIARIO	1.625	---	---	---	---	
	ZV	1.288	---	---	---	---	
	TOTAL	19.174				16.261	

AR N°22	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU22	IL	18.036	1	18.036	1	18.036	
	VIARIO	2.130	---	---	---	---	
	TOTAL	20.166				18.036	

AR N°23	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU23	IP	41.431	1	41.431	1	41.431	
	VIARIO	5.482	---	---	---	---	
	ZV	940	---	---	---	---	
	TOTAL	47.852				41.431	

AR N°24	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU24	IL	19.483	1	19.483	1	19.483	
	VIARIO	9.664	---	---	---	---	
	EP	1.650	1,5	2.475	---	---	
	TOTAL	30.797				19.483	

AR N°25	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU25	IL	7.746	1	7.746	1	7.746	
	VIARIO	1.918	---	---	---	---	
	TOTAL	9.664				7.746	

AR N°26	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU26	IL	8.334	1	8.334	1	8.334	
	VIARIO	4.491	---	---	---	---	
	TOTAL	12.825				8.334	

AR N°27	ZONA	S	E	SxE	P	SxExp	At
UE-SU27	IL	25.830	1	25.830	1	25.830	
	VIARIO	9.567	---	---	---	---	
	EP	6.555	1,5	9.833	---	---	
	ZV	1.353	---	---	---	---	
	TOTAL	43.305				25.830	

AR N°28	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU28	IP	14.027	1	14.027	1	14.027	
	VIARIO	3.971	---	---	---	---	
	ZV	2.577	---	---	---	---	
	TOTAL	20.757				14.027	

AR N°29	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU29	R3	11.579	3	34.737	1	34.737	
	VIARIO	9.075	---	---	---	---	
	EP-R	1.450	1,34	1.950	0.62	1.209	
	ZV	896	---	---	---	---	
	TOTAL	23.000				35.946	

AR N°30	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU30	R3	14.500	3	43.500	1	43.500	
	VIARIO	4.035	---	---	---	---	
	TOTAL	18.535				43.500	

AR N°31	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU31	CH	2.334	2	4.668	1	4.668	
	VIARIO	488	---	---	---	---	
	EP	296	1,5	444	---	---	
	TOTAL	3.118				4.668	

AR N°32	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU32	RUE	35.340	0.6	21.204	1	21.204	
	ZV	2.100	---	---	---	---	
	EP-D	15.390	1.5	17.343	---	---	
	TOTAL	50.730				21.204	

LA UNIDAD UE-SU-33 HA SIDO ELIMINADA POR SESION PLENARIA DE JULIO DE 2.000.

AR N°35	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
CH	CH	485.422	2	970.844	1	970.844	
	EP exist.	77.188	1.5	115.782	---	---	
	EP	11.075	---	---	---	---	
	VIARIO nuevo	16.859	---	---	---	---	
	ZV nuevas	28.940	---	---	---	---	
	TOTAL		542.296				

AR N°36	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
R2	R2	278.789	2	557.578	1	557.578	
	EPr-T	145	1.5	218	0.69	150	
	EPr-R	60	1.5	90	0.69	62	
	VIARIO nuevo	2.120	---	---	---	---	
	TOTAL		281.144				

AR N°37	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
R3	R3	308.528	3	925.584	1	925.584	
	EPr exist.	115.940	1.5	173.910	0.62	107.824	
	EP futuro	39.810	1.5	59.715	---	---	
	ZV	8.000	---	---	---	---	
	VIARIO	12.715	---	---	---	---	
	C	14.000	1.5	21.000	1.93	40.530	
	TOTAL		498.993				

AR N°38	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
R4	R4	61.345	4	245.380	1	245.380	
	Epr-R	18.000	1.5	27.000	0.56	15.120	
	VIARIO futuro	4.687	---	---	---	---	
	ZV	---	---	---	---	---	
	TOTAL		84.032				

AR N°39	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
RUC	RUC	76.226	1	76.226	1	76.226	
	VIARIO futuro	0	---	---	---	---	
	E futuro	0	---	---	---	---	
	TOTAL	76.226				76.226	1.00

AR N°40	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
RUE	RUE	11.772	0.6	7.063	1	7.063	
	VIARIO futuro	0	---	---	---	---	
	E futuro	0	---	---	---	---	
	TOTAL	11.772				7.063	0.6

AR N°41	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
IL	IL	166.287	1	166.287	1	166.287	
	Epr-Se	12.000	1.5	18.000	0.66	11.880	
	ZV	1.400	---	---	---	---	
	VIARIO futuro	13.190	---	---	---	---	
	Epr-H	3.500	1.5	5.250	0.66	3.465	
	TOTAL	196.377				181.632	0.93

AR N°42	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
IP	IP	28.450	1	28.450	1	28.450	
	VIARIO futuro	---	---	---	---	---	
	E futuro	---	---	---	---	---	
	TOTAL	28.450				28.450	1.00

AR N°43	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
SOLANA DE TORRALBA	RUC	36.029	1	36.029	1	36.029	
	IA	4.680	1	4.680	0.30	1.404	
	ZV futura	850	---	---	---	---	
	VIARIO futuro	4.508	---	---	---	---	
	TOTAL	46.067				37.433	

AR N°44	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
VERACRUZ	RUC	12.031	1	12.031	1	12.031	
	IA	3.000	1	3.000	0.30	900	
	VIARIO nuevo	1.673	---	---	---	---	
	TOTAL	16.704				12.931	

AR N°45	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
SAN MIGUEL	RUC	7.572	1	7.572	1	7.572	
	TOTAL	7.572				7.572	

AR N°46	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
SAN BARTOLOMÉ EL CAMPILLO	RUE	378.290	0.6	224.574	1	224.574	
	ZV	9.400	---	---	---	---	
	EPr-R	440	1.5	660	0.38	251	
	VIARIO	41.780	---	---	---	---	
	TOTAL	430.910				224.825	

AR N°47	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
SANTA EULALIA	RUC	72.500	1	72.500	1	72.500	
	IL	24.720	1	24.720	0.66	16.315	
	IA	17.000	1	17.000	0.30	5.100	
	RUE	900	0.6	540	1.13	610	
	ZV nuevas	1.296	---	---	---	---	
	VIARIO nuevo	6.869	---	---	---	---	
	TOTAL		123.285				94.525

AR N°48	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
DONADIO	RUC	18.281	1	18.281	1	18.281	
	IA	4.745	1	4.745	0.30	1.424	
	VIARIO futuro	3.680	---	---	---	---	
	ZV futura	2.580	---	---	---	---	
	TOTAL		29.286				19.705

AR N°49	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU-35	R3	3.800	3	11.400	1	11.400	
	ZV	2.600	---	---	---	---	
	TOTAL		6.400				11.400

AR N°50	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU-36	RUE	88.060	0,6	52.836	1	52.836	
	VIARIO futuro	15.280	---	---	---	---	
	TOTAL		103.340				52.836

AR N° 51	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
UE-SU-37	C	36.000	1,5	54.000	1	54.000	
	VIARIO Futuro	33.000	---	---	---	---	
	TOTAL		69.000				54.000

**ANEXO: CUADROS DE AREAS DE REPARTO Y
APROVECHAMIENTO TIPO
EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

AR N°	ZONIFICACION	ORDENANZA	At
1	UE-SU-1	RUC	0.82
2	UE-SU-2	RUC	0.49
3	UE-SU-3	RUE	0.44
4	UE-SU-4	RUC	0.47
5	UE-SU-5	R3	2.13
6	UE-SU-6	R3	1.38
7	UE-SU-7	R3	2.10
8	UE-SU-8	RUE	0.43
9	UE-SU-9	RUE	0.39
11	UE-SU-11	IA	0.83
12	UE-SU-12	RUC	0.66
13	UE-SU-13	RUC	0.53
14	UE-SU-14	RUC	0.71
15	UE-SU-15	RUC	1.00
16	UE-SU-16	RUC	0.90
17	UE-SU-17	IL	0.81
18	UE-SU-18	IL	0.92
19	UE-SU-19	IA	0.75
20	UE-SU-20	IA	0.96
21	UE-SU-21	IA	0.85
22	UE-SU-22	IL	0.89
23	UE-SU-23	IP	0.86
24	UE-SU-24	IL	0.63
25	UE-SU-25	IL	0.80
26	UE-SU-26	IL	0.65
27	UE-SU-27	IL	0.60
28	UE-SU-28	IP	0.68
29	UE-SU-29	R3	1.56
30	UE-SU-30	R3	2.35
31	UE-SU-31	CH	1.50
32	UE-SU-32	RUE	0.42
35	C. HISTORICO	CH	1.79
36	RESIDENC. R2	R2	1.98
37	RESIDENC. R3	R3	2.15
38	RESIDENC. R4	R4	3.10
39	RESIDENC. RUC	RUC	1.00
40	RESIDENC. RUE	RUE	0.60
41	INDUST.LIGERA	IL	0.93
42	INDUS.PESADA	IP	1.00
43	SOLANA DE TORRALBA	RUC	0.81
44	VERACRUZ	RUC	0.77
45	SAN MIGUEL	RUC	1.00
46	S.BARTOLOME EL CAMPILLO	RUE	0.52
47	SANTA EULALIA	RUC	0.77
48	DONADIO	RUC	0.67
49	UE-SU-35	R3	1.78
50	UE-SU-36	RUE	0.51
51	UE-SU-37	C	0.81

NOMENCLATURA EMPLEADA:

AR: AREA DE REPARTO CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES.

ZONA: ZONA DE USO DETERMINADO.

S: SUPERFICIE EN M².

E: EDIFICABILIDAD EN M²/M².

SxE: EDIFICABILIDAD TOTAL POR ZONAS EN M².

P: COEFICIENTE DE PONDERACION.

SxExP: EDIFICABILIDAD TOTAL HOMOGENEIZADA.

At: APROVECHAMIENTO TIPO.

NOTA: El aprovechamiento de E.P. no computa a efectos de cálculo de derechos de aprovechamiento.

PRIMER CUATRIENIO

AR N° 1	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
SECTOR 1°CUAT. 1, 2, 5, 6, 9, 10, 12, 16	RUE	124.441	0,6	74.665	1	74.665	
	RUC	77.220	1	77.220	0,88	67.954	
	IP	174.539	1	174.539	0,26	45.380	
	EPr-C	2.270	1,5	3.405	0,38	1.294	
	SG P.NO RTE	44.839	---	---	---	---	
	IA-Esp	32.940	1	32.940	0,26	8.546	
	TOTAL	456.249	APROVECHAMIENTO LUCRAT.			197.857	

SEGUNDO CUATRIENIO

AR N°2	ZONA	S	E	SxE	P	SxExP	At
SECTOR SUP 2°CUAT. 3, 4, 7, 8, 11, 13, 14, 15	RUE	65.356	0,60	39.214	1	39.214	
	IP	120.283	1	120.283	0,26	31.304	
	IA	55.043	1	55.043	0,26	14.311	
	TOTAL	240.282				84.829	

*Ubeda, Noviembre de 2.001.
EL EQUIPO REDACTOR*

*Fdo.: Juan Manuel Alvarez Pérez.
Arquitecto Municipal,
Coordinador de los trabajos.*