



## JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL TEXTO UNITARIO

Se redacta este Texto Unitario del Cumplimiento de Resolución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cala con el objeto de adecuar los documentos de las Normas redactado por el Ingeniero de Caminos D. Rafael Jurado Luque a la Resolución de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, por el que se acuerda su aprobación en sesión celebrada con fecha 17 de Diciembre de 2.004 de forma condicionada a la subsanación de las deficiencias detectadas y emisión de un Texto Unitario.

Para ello se realizan las siguientes subsanaciones:

1º - Subsanación de las discrepancias entre el Texto de la Normas Subsidiarias y el Texto del Documento de Subsanación ambos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Cala con fecha 2-12-2.004, en los siguientes artículos del Texto Unitario:

### Título 2.- Régimen Urbanístico del Suelo apto para urbanizar

Art. 14.- Alcance.

Art. 15.- Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Suelo.

Art. 16.- Reparto de Cargas Derivadas de las Cesiones Gratuitas de Suelo.

Art. 17.- Coste de la Urbanización.

### Título 5.- Normas de Ordenación para el Suelo Apto para Urbanizar

#### Capítulo 1.- Normas Generales de Ordenación

Art. 116.- Edificios e Instalaciones Disconformes con las Normas (antes Art. 106 en Documento de Subsanación).

#### Capítulo 2.- Normas Específicas para el Sector UR

Art. 117.- Objetivos (antes Art. 107 en Documento de Subsanación).

Art. 118.- Directrices del Plan Parcial (antes Art. 108 en Documento de Subsanación).

2º - Corrección de deficiencias en Normas Urbanísticas del Texto Refundido con los siguientes artículos del Texto Unitario:

Art. 9.- Adecuación de Derechos y Deberes de propietario de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable a las determinaciones de Ley 6/1.998 y Ley 7/2.002.

Art. 28.- Determinación detallada de los cambios de uso y determinación por exclusión, de los cambios que constituyan una innovación a las Normas.

Art. 29 y 124.- Ratificación de alusión a textos legales (antes Art. 124 en Texto Refundido y Art. 114 en Normas Subsidiarias, respectivamente).

Art. 118.- Se corrigen las discrepancias entre artículos (antes Art. 108 en Texto Refundido y 108-bis en Documento de Subsanación).

Art. 129.- Se corrige el procedimiento de tramitación de granjas avícolas en relación del número de aves (antes Art. 119 en Normas Subsidiarias y Art. 129 en Texto Refundido).

Art. 133.- Se corrige el error de cita de artículos de la ley 7/2.002 (antes Art. 123 en Normas Subsidiarias y Art. 133 en Texto Refundido).

Art. 178.- Se eliminan alusiones a textos legales no procedentes (antes Art. 178 en Texto Refundido y Art. 165 en Normas Subsidiarias).

3º - Incidencias de Informes Sectoriales.

### Informe de Consejería de Medio Ambiente

Se cumplimenta el informe adaptando los textos de la Norma quedando reflejado en el presente Texto Unitario en los siguientes artículos:

Art. 122.- Normas Relativas a la Parcelación del Suelo.

Art. 123.- Normas Relativas a la Edificación.

Art. 129.- Actividades Agropecuarias.

Art. 131.- Actividades vinculadas al Corcho.

Art. 132.- Actividades Vinculadas a las Obras Públicas.

Art. 139.- Usos en SNU de Especial Interés Estratégico Ambiental.

Art. 144.- Definición. Normas Específicas para SNU de Especial Protección. Vías Pecuarias.

Art. 147.- Usos. Norma Específica para SNU Genérico.

Art. 174.- Licencias para Usos Autorizables en Suelo No Urbanizable.



### Informe de Consejería de Cultura

Se cumplimenta el informe adaptando los textos de la Norma quedando reflejado en el presente Texto Unitario en los siguientes artículos:

Art. 31.- Ámbito de aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio Edificatorio.

Art. 35.- Huecos.

Art. 37.- Grados de Protección y Edificios Protegidos.

Capítulo 6.- Normas Específicas para SNU de Especial Protección Arqueológica

Art. 142.- Caracterización y Normas Generales.

Art. 143.- Usos Prohibidos y Permitidos.

### Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

Se cumplimenta el informe adaptando los textos de la Norma quedando reflejado en el presente Texto Unitario en los siguientes artículos:

Capítulo 3.- Normas Específicas para SNU de Especial Protección. Riveras

Art. 136.- Definición.

### Informe del Ministerio de Ciencia y Tecnología

Se cumplimenta el informe adaptando los textos de la Norma quedando reflejado en el presente Texto Refundido en los siguientes artículos:

Art. 165.- Licencias de Obras de Urbanización.

Art. 167.- Solicitud de Licencias de Obras.

### Anexo 1

Inventario Patrimonial de Cala  
(Realizado por Eduardo Romero Bomba. Arqueólogo)



**TEXTO UNITARIO**

**DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
DE CALA (HUELVA)**

**I. MEMORIA**



## TEXTO UNITARIO

### DOCUMENTO DE MEMORIA Y BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALA (HUELVA)

#### 1.- INTRODUCCIÓN

##### 1.1.- Antecedentes

Deben citarse como Antecedentes que inciden en la redacción del presente Documento los siguientes:

- La Delimitación de Suelo Urbano, redactada a partir de 1.984 y aprobada definitivamente con fecha 3 de Junio de 1.986.
- Las "Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Cala" redactadas en Marzo de 1.993 con el objetivo específico de servir de base a la calificación de un Suelo Urbanizable Programado de uso industrial, con objeto de dar cabida a las actividades de este tipo resultantes de la aplicación del Plan de Reindustrialización de las Zonas Mineras, conforme al Convenio suscrito al efecto con la participación de distintos Organismos oficiales. Estas Normas quedaron aprobadas en lo que es Suelo Urbanizable, única de sus determinaciones, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva de fecha 28 de Septiembre de 1.993.

Además de estos documentos deben mencionarse el "Documento Previo" redactado en Noviembre de 1.994 en el que se sentaban las bases del Planeamiento municipal y el propio Avance de las Normas, redactado en Marzo de 1.995 y que fue objeto de la exposición pública sin que se produjeran sugerencias no ya de forma oficial sino en ninguna de las actuaciones de exposición que el Ayuntamiento y los redactores programaron en este periodo.

Terminada la redacción de las Normas Subsidiarias, una serie de cambios en planteamientos de desarrollo por parte del Ayuntamiento de Cala, han ido postergando la tramitación definitiva que se hace finalmente en fecha muy distante de la redacción original. Ante esta circunstancia se ha realizado una adaptación, siquiera la imprescindible para incorporar cambios normativos tan importantes como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras circunstancias sobrevenidas, aunque la adaptación fundamental queda para la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, ya requerida por el Ayuntamiento de Cala e impulsada por la Consejería.

#### 1.2.- Información básica municipal

La información básica que fundamenta la redacción del presente Documento es la recogida en los citados en el punto anterior, y muy especialmente en el Avance aprobado y al que nos remitimos.

##### 1.2.1.- EL SUELO URBANO

Se resume en los siguientes párrafos el contenido de la Memoria del Avance aprobado.

El municipio de Cala presenta el trazado orgánico propio de la población nacida en la Edad Media, en la parte original del Núcleo urbano, y el trazado más geométrico en la expansión posterior, apoyada en el camino de conexión y en las salidas de otros caminos en las zonas de topografía suave.

Funcionalmente el centro urbano se sitúa en la zona del núcleo primitivo, donde están los edificios de equipamiento y las casas más importantes: el Ayuntamiento, parroquia y mercado fundamentalmente. La expansión, residencial puramente, se realiza creando una calle paralela al camino y un trazado de peine de calles perpendicular a ella. El crecimiento se ha restringido al Sur, al estar cerrado el Norte por un canal y unas elevaciones del terreno.

El equipamiento deportivo y docente se sitúa como remate de esta expansión residencial en el camino de la ermita de la patrona.

El viario principal, la carretera, tiene los bordes muy cerrados. Solo en 3 puntos conecta con la zona de expansión descrita finalmente en los últimos diez años, en ambos extremos del alargado núcleo urbano se han realizado sendos desarrollos. En el extremo oriental un barrio residencial de viviendas unifamiliares adosadas, desconectado del resto del tejido, y sólo unido a la carretera por un punto y un sector industrial y residencial igualmente de viviendas unifamiliares adosadas.

##### 1.2.2.- EL SUELO URBANIZABLE

De igual manera, resumimos en los siguientes párrafos el contenido de la Memoria del Avance aprobado.

El municipio de Cala presenta en la actualidad y conforme al Planeamiento vigente, un único Sector de Suelo Urbanizable, en parte Industrial y en parte residencial y producto de la Reestructuración de Zonas Mineras a que nos referíamos en la introducción.

En lo que significa suelo residencial, fue consolidado rápidamente y en la actualidad se encuentra plenamente ocupado, registrándose mayores demandas de uso. Por el contrario, el Suelo industrial ha sido muy escasamente ocupado, al punto que se tramitaron dos Planes Especiales de Reforma interior en las Manzanas 1-2 e I - 5 del citado Polígono y posteriormente se ha redactado una Modificación del Plan Parcial,



disminuyendo la superficie correspondiente a uso industrial e incrementando la de uso residencial. Esta Modificación se incorpora a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

### 1.2.3.- EL SUELO NO URBANIZABLE

Además de los documentos que se han citado, el Suelo No Urbanizable del término municipal de Cala ha sido objeto de un análisis específico y detallado en el proceso de redacción de las presentes Normas Subsidiarias. En este sentido se realizó un Estudio específico que, posteriormente sirvió de base para la redacción del Estudio de Impacto Ambiental que se ha aprobado de forma previa al Planeamiento. Por su complejidad y alto valor es difícil resumir en unos párrafos el contenido de la Memoria de todos los documentos elaborados y aprobados.

El término municipal de Cala está fundamentalmente constituido por dehesas de alcornoques y encinares con algunos cauces fluviales poblado de bosques galería y las minas de Cala que ocupan las elevaciones al Suroeste del pueblo, dentro de la Sierra de los Castillejos. Ello configura espacios de gran valor ambiental, en todas las acepciones del término.

Unido a ello, la actividad humana ha incidido de forma trascendental en otros espacios, pudiendo citarse como básicos en este aspecto la minería (Minas de Cala, especialmente en cuanto a los trabajos “a cielo abierto”) y las canteras (la extracción de granito es una de las actividades industriales básicas del municipio). Como consecuencia se ha producido la degradación de algunos espacios, que exige la adopción de medidas de restauración en algunos casos y singulares en otros, en los que la alteración es tal que no es posible la recuperación.

## 2.- DIAGNÓSTICO

### 2.1.- Del medio urbano

Cala es hoy el resultado natural de la evolución ocasionada por las diversas acciones incidentes en él. Resulta un lugar armónico donde no se aprecian tensiones que el planeamiento deba corregir ni aspectos con excesiva potencialidad futura, que pudiera ser causa de problemática futura.

La travesía que constituye el eje viario principal se ha urbanizado creando un paseo con fisonomía urbana en el lugar que anteriormente era sólo carretera.

Las necesidades de suelo residencial son escasas. La aparición de turismo de vacaciones y rural hace que se plantee una cierta demanda de vivienda jardín, mientras que la demanda de viviendas tradicionales pueden ser cubiertas por las propias operaciones de colmatación de la trama urbana actual y por las nuevas viviendas adosadas en construcción en el entorno de la salida de la Carretera de la Mina.

Las necesidades de suelo industrial han sido cubiertas con el nuevo sector industrial, fruto del Convenio de Reindustrialización de la Zona Norte, y dada la demanda escasa y la amplitud de la zona, se plantea un aprovechamiento alternativo

de las infraestructuras proyectadas, como antes se ha mencionado adaptándolo para el uso residencial.

Los problemas urbanos detectados se centran en el viario - inconexo en parte- y la necesidad de un tratamiento de borde que además de permitir en el futuro un desarrollo armónico e integrado en el medio natural, haga el medio urbano más permeable con respecto a dicho medio natural.

La demanda de equipamiento se centra en zonas verdes (teórica dada la inmediatez del medio natural circundante) y áreas deportivas y sociales.

### 2.2.- Del medio natural

En Cala se dan unos elevados valores naturales: forestales, ganaderos, ecológicos y paisajísticos, soporte de la Economía de la zona: ganadería porcina, corcho y minería. Tanto el corcho como la minería y la extracción de granito requieren una regulación por precisar instalaciones de importancia, que pudieran suponer incidencia sobre el medio natural.

## 3.- MEDIDAS DE ORDENACIÓN

### 3.1.- En el núcleo urbano

Se proyecta, según el diagnóstico realizado lo siguiente: Unidades de ejecución en suelo urbano para completar la trama urbana y reordenar el borde buscando su contacto con el medio físico, y posibilitando su armónico desarrollo futuro. De este tipo son las unidades 1,2 y 4.

Armonizar con las demandas reales y optimizar el uso del nuevo sector urbano de la Carretera de la Mina. Para ello se proyecta la Unidad de Ejecución 3 con la cual se destinan a uso residencial de pequeña densidad las manzanas situadas en las cotas más altas del cerro, conectadas con los equipamientos y las nuevas manzanas residenciales del Oeste. Se separan las manzanas residenciales de las parcelas industriales por una franja de zona verde. La zona industrial es pues la recayente a la Carretera de la Mina y tiene sobrada capacidad para la demanda existente.

El equipamiento verde, deportivo, social y educativo existente en este sector cubre las demandas actuales.

Se crea un sector de suelo urbanizable residencial en el extremo Oeste que ocupa una zona topográficamente idónea y que cumple también el objetivo de equilibrar el Núcleo urbano y mejorar la red viaria.

### 3.2.- En el suelo urbanizable

Cala es, como se ha dicho, un municipio que se caracteriza por una escasa superficie de suelo urbanizable, coincidiendo además que es en este suelo donde se han dado las mayores actuaciones tendentes a adaptar la situación preexistente y dar repuesta a la problemática que se ha detectado. Por esta circunstancia la redacción de las presentes



Normas Subsidiarias puede limitarse a una actualización de lo previamente actuado en el territorio, incorporando las figuras de Planeamiento ya redactadas.

### 3.3.- En el suelo no urbanizable

Cala es un municipio que se caracteriza por la escasa complejidad de la problemática típicamente urbana. Además, posee un territorio caracterizado, en general, por unos elevados valores naturales, con un paisaje resultante del equilibrio entre el hombre y el medio. Este soporte físico es la base de una serie de recursos endógenos -a veces puestos en desarrollo, otras veces aún en estado latente- que constituyen la base de la economía caleña: ganadería extensiva porcina y vacuna, corcho y minería.

Es por ello que además del SNU Genérico, se han distinguido las siguientes categorías de Especial Protección:

- SNU de Especial Protección de Riberas
- SNU de Especial Interés Ambiental
- SNU de Especial Interés Estratégico-Ambiental
- SNU de Especial Protección Arqueológica

a las que se añade la especial protección que corresponde a las Vías Pecuarias.

El resto del suelo se dota de una protección genérica.

Dentro de dicho Suelo No Urbanizable Genérico se delimita un Plan Especial de Protección del Entorno de las Minas de Cala, para potenciar la regeneración de la zona y usos alternativos y culturales de tan singular emplazamiento.

Resulta obligado reseñar que en el territorio de Cala está calificado por el Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de Huelva el denominado "Alcornocales de Cala" (AG 10). Sin obviar este nivel de protección, que ya existe independientemente de la redacción de las presentes Normas Subsidiarias, los trabajos realizados sobre el Suelo No Urbanizable han puesto de manifiesto la existencia de valores similares en otras áreas de este SNU como se pone de manifiesto en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado. Por ello se ha dotado de la protección inherente al SNU de Especial Interés Ambiental no sólo a este espacio catalogado sino a una zona mucho más amplia del término municipal.





**TEXTO UNITARIO**

**DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
DE CALA (HUELVA)**

**II. ORDENANZAS**



## ÍNDICE

### TÍTULO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO 1.- NATURALEZA JURÍDICA. ALCANCE. ÁMBITO. VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTÍCULO 1.- Naturaleza Jurídica del Documento _____	Pág. 13
ARTÍCULO 2.- Alcance _____	Pág. 13
ARTÍCULO 3.- Ámbito Territorial _____	Pág. 13
ARTÍCULO 4.- Vigencia, Revisión y Modificación de las Normas Subsidiarias _____	Pág. 13

### TÍTULO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 5.- Alcance de la Clasificación del Suelo _____	Pág. 14
ARTÍCULO 6.- Suelo Urbano _____	Pág. 14
ARTÍCULO 7.- Suelo Apto para Urbanizar _____	Pág. 14
ARTÍCULO 8.- Suelo No Urbanizable _____	Pág. 14

#### CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 9.- Régimen Urbanístico de la Propiedad _____	Pág. 14
ARTÍCULO 10.- Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Suelo _____	Pág. 15
ARTÍCULO 11.- Reparto de Cargas Derivadas de las Cesiones Gratuitas de Suelo _____	Pág. 15
ARTÍCULO 12.- Momento en que se han a hacer Efectivas las Cesiones de Suelo _____	Pág. 15
ARTÍCULO 13.- Cargas de Urbanización _____	Pág. 15

#### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

ARTÍCULO 14.- Alcance _____	Pág. 16
ARTÍCULO 15.- Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Suelo _____	Pág. 16

ARTÍCULO 16.- Reparto de Cargas Derivadas de las Cesiones Gratuitas de Suelo _____	Pág. 16
--	---------

ARTÍCULO 17.- Coste de Urbanización _____	Pág. 16
---	---------

### TÍTULO 3.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### CAPÍTULO 1.- NORMAS PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 18.- Alcance _____	Pág. 17
ARTÍCULO 19.- Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución _____	Pág. 17
ARTÍCULO 20.- Características y Determinaciones de las Unidades de Ejecución _____	Pág. 17
ARTÍCULO 21.- Limitaciones en la Unidad de Ejecución _____	Pág. 17

### TÍTULO 4.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 22.- Alcance _____	Pág. 18
ARTÍCULO 23.- Terminología _____	Pág. 18
ARTÍCULO 24.- Unidad de Actuación Edificatoria _____	Pág. 19
ARTÍCULO 25.- Alineaciones _____	Pág. 19
ARTÍCULO 26.- Normas Generales Relativas al Uso del Suelo y la Edificación _____	Pág. 19
ARTÍCULO 27.- Condiciones Generales de Uso e Higiene _____	Pág. 19
ARTÍCULO 28.- Cambios de Uso _____	Pág. 35
ARTÍCULO 29.- Edificios o Instalaciones Disconformes con las Normas _____	Pág. 35
ARTÍCULO 30.- División en Zonas _____	Pág. 36

#### CAPÍTULO 2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

ARTÍCULO 31.- Ámbito de Aplicación _____	Pág. 36
ARTÍCULO 32.- Alcance _____	Pág. 36
ARTÍCULO 33.- Materiales de Cubierta _____	Pág. 37
ARTÍCULO 34.- Materiales de Fachada _____	Pág. 37





ARTÍCULO 35.- Huecos	Pág. 37
ARTÍCULO 36.- Edificaciones Discordantes con el Medio Ambiente	Pág. 37
ARTÍCULO 37.- Edificios Protegidos y Grados de Protección	Pág. 37
ARTÍCULO 38.- Protección Ambiental y Ambiental	Pág. 38
ARTÍCULO 39.- Modificación en el Conjunto de Edificios Protegidos	Pág. 39
ARTÍCULO 40.- Construcciones Inmediatas a Edificios Protegidos	Pág. 39

### CAPÍTULO 3.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR

ARTÍCULO 41.- Definición	Pág. 39
ARTÍCULO 42.- Unidad de Actuación Edificatoria	Pág. 39
ARTÍCULO 43.- Edificabilidad	Pág. 39
ARTÍCULO 44.- Número de Plantas	Pág. 40
ARTÍCULO 45.- Altura de la Edificación	Pág. 40
ARTÍCULO 46.- Ocupación Máxima de la Parcela	Pág. 40
ARTÍCULO 47.- Alineaciones	Pág. 40
ARTÍCULO 48.- Salientes y Vuelos	Pág. 40
ARTÍCULO 49.- Cerramientos	Pág. 40
ARTÍCULO 50.- Condiciones de Estética y Composición Urbana	Pág. 40
ARTÍCULO 51.- Regulación de Usos	Pág. 41
ARTÍCULO 52.- Renovación con Repetición Tipológica	Pág. 41

### CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

ARTÍCULO 53.- Definición	Pág. 42
ARTÍCULO 54.- Unidad de Actuación Edificatoria	Pág. 42
ARTÍCULO 55.- Edificabilidad	Pág. 42
ARTÍCULO 56.- Número de Plantas	Pág. 42

ARTÍCULO 57.- Altura de la Edificación	Pág. 42
ARTÍCULO 58.- Ocupación Máxima de la Parcela	Pág. 42
ARTÍCULO 59.- Alineaciones	Pág. 42
ARTÍCULO 60.- Salientes y Vuelos	Pág. 42
ARTÍCULO 61.- Cerramientos	Pág. 43
ARTÍCULO 62.- Condiciones de Estética y Composición Urbana	Pág. 43
ARTÍCULO 63.- Regulación de Usos	Pág. 43

### CAPÍTULO 5.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ARTÍCULO 64.- Definición	Pág. 43
ARTÍCULO 65.- Unidad de Actuación Edificatoria	Pág. 44
ARTÍCULO 66.- Edificabilidad	Pág. 44
ARTÍCULO 67.- Número de Plantas	Pág. 44
ARTÍCULO 68.- Altura de la Edificación	Pág. 44
ARTÍCULO 69.- Ocupación Máxima de la Parcela	Pág. 44
ARTÍCULO 70.- Alineaciones	Pág. 44
ARTÍCULO 71.- Salientes y Vuelos	Pág. 44
ARTÍCULO 72.- Cerramientos	Pág. 44
ARTÍCULO 73.- Condiciones de Estética y Composición Urbana	Pág. 44
ARTÍCULO 74.- Regulación de Usos	Pág. 45

### CAPÍTULO 6.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

ARTÍCULO 75.- Definición	Pág. 45
ARTÍCULO 76.- Condiciones de Ordenación y Edificación	Pág. 45
ARTÍCULO 77.- Condiciones de Estética y Composición Urbana	Pág. 46



## CAPÍTULO 7.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

- ARTÍCULO 78.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 47  
ARTÍCULO 79.- Condiciones de Ordenación y Edificación\_\_\_\_\_Pág. 47  
ARTÍCULO 80.- Condiciones de Estética y Composición Urbana\_\_\_\_\_Pág. 47

## CAPÍTULO 8.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE INDUSTRIA

- ARTÍCULO 81.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 48  
ARTÍCULO 82.- Condiciones de Ordenación y Edificación\_\_\_\_\_Pág. 48  
ARTÍCULO 83.- Condiciones de Estética y Composición Urbana\_\_\_\_\_Pág. 49

## CAPÍTULO 9.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS

- ARTÍCULO 84.- Obtención de Suelo para Sistemas\_\_\_\_\_Pág. 49  
ARTÍCULO 85.- Condiciones de Estética y Composición Urbana\_\_\_\_\_Pág. 49

## CAPÍTULO 10.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES “PARQUE Y JARDÍN”

- ARTÍCULO 86.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 50  
ARTÍCULO 87.- Condiciones de Uso\_\_\_\_\_Pág. 50

## CAPÍTULO 11.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES “CEMENTERIO”

- ARTÍCULO 88.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 50  
ARTÍCULO 89.- Condiciones de Uso\_\_\_\_\_Pág. 50  
ARTÍCULO 90.- Condiciones de Estética y Composición Urbana\_\_\_\_\_Pág. 50

## CAPÍTULO 12.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO “DOCENTE”

- ARTÍCULO 91.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 50  
ARTÍCULO 92.- Numero de Plantas\_\_\_\_\_Pág. 50  
ARTÍCULO 93.- Condiciones de Estética y Composición Arquitectónica\_\_\_\_\_Pág. 51  
ARTÍCULO 94.- Condiciones de Uso\_\_\_\_\_Pág. 51

## CAPÍTULO 13.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO “SOCIAL”

- ARTÍCULO 95.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 51  
ARTÍCULO 96.- Numero de Plantas\_\_\_\_\_Pág. 51  
ARTÍCULO 97.- Condiciones Arquitectónicas\_\_\_\_\_Pág. 51  
ARTÍCULO 98.- Alineaciones\_\_\_\_\_Pág. 51  
ARTÍCULO 99.- Condiciones de Uso\_\_\_\_\_Pág. 52

## CAPÍTULO 14.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO “DEPORTIVO”

- ARTÍCULO 100.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 101.- Condiciones de Estética y Composición Urbana\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 102.- Condiciones de Uso\_\_\_\_\_Pág. 52

## CAPÍTULO 15.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN “UNIDADES DE EJECUCIÓN”

- ARTÍCULO 103.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 104.- Planeamiento Derivado\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 105.- Delimitación\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 106.- Alineaciones y Rasantes\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 107.- Normas Relativas a la Parcelación del Suelo\_\_\_\_\_Pág. 52  
ARTÍCULO 108.- Iniciativa de Desarrollo\_\_\_\_\_Pág. 53  
ARTÍCULO 109.- Objetivos de las “Unidades de Ejecución”\_\_\_\_\_Pág. 53  
ARTÍCULO 110.- Directrices de las “Unidades de Ejecución”\_\_\_\_\_Pág. 54

## CAPÍTULO 16.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN “ACTUACIONES AISLADAS”

- ARTÍCULO 111.- Definición\_\_\_\_\_Pág. 55  
ARTÍCULO 112.- Planeamiento Derivado\_\_\_\_\_Pág. 55  
ARTÍCULO 113.- Delimitación\_\_\_\_\_Pág. 55



ARTÍCULO 114.- Objetivos de las Actuaciones Aisladas \_\_\_\_\_ Pág. 55

ARTÍCULO 115.- Directrices de las Actuaciones Aisladas \_\_\_\_\_ Pág. 55

## TÍTULO 5.- NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

### CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 116.- Edificios o Instalaciones Disconformes con las Normas \_\_\_\_\_ Pág. 57

### CAPÍTULO 2.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR “UR”

ARTÍCULO 117.- Objetivos \_\_\_\_\_ Pág. 57

ARTÍCULO 118.- Directrices del Plan Parcial \_\_\_\_\_ Pág. 57

## TÍTULO 6.- NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 119.- Alcance \_\_\_\_\_ Pág. 59

ARTÍCULO 120.- Planes Especiales en Suelo No Urbanizable \_\_\_\_\_ Pág. 59

ARTÍCULO 121.- Criterios y Objetivos de Ordenación \_\_\_\_\_ Pág. 59

ARTÍCULO 122.- Normas Relativas a la Parcelación del Suelo \_\_\_\_\_ Pág. 60

ARTÍCULO 123.- Normas Relativas a la Edificación \_\_\_\_\_ Pág. 61

ARTÍCULO 124.- Edificios o Instalaciones Disconformes con las Normas \_\_\_\_\_ Pág. 62

ARTÍCULO 125.- Normas de Carácter Supramunicipal \_\_\_\_\_ Pág. 62

ARTÍCULO 126.- División en Zonas. Calificación \_\_\_\_\_ Pág. 62

### CAPÍTULO 2.- NORMAS DE REGULACIÓN DE USO

ARTÍCULO 127.- Alcance \_\_\_\_\_ Pág. 62

ARTÍCULO 128.- Construcciones Autorizadas \_\_\_\_\_ Pág. 62

ARTÍCULO 129.- Actividades Agropecuarias \_\_\_\_\_ Pág. 63

ARTÍCULO 130.- Actividades de Explotación Extractiva \_\_\_\_\_ Pág. 64

ARTÍCULO 131.- Actividades Vinculadas al Corcho \_\_\_\_\_ Pág. 65

ARTÍCULO 132.- Actividades Vinculadas a las Obras Públicas \_\_\_\_\_ Pág. 66

ARTÍCULO 133.- Edificaciones o Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social \_\_\_\_\_ Pág. 66

ARTÍCULO 134.- Edificaciones y Actividades de Carácter Infraestructural \_\_\_\_\_ Pág. 67

ARTÍCULO 135.- Concepto de Núcleo de Población \_\_\_\_\_ Pág. 67

### CAPÍTULO 3.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS

ARTÍCULO 136.- Definición \_\_\_\_\_ Pág. 68

ARTÍCULO 137.- Usos \_\_\_\_\_ Pág. 68

### CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL

ARTÍCULO 138.- Definición \_\_\_\_\_ Pág. 69

ARTÍCULO 139.- Usos \_\_\_\_\_ Pág. 69

### CAPÍTULO 5.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS ESTRATÉGICO-AMBIENTAL

ARTÍCULO 140.- Definición \_\_\_\_\_ Pág. 69

ARTÍCULO 141.- Usos \_\_\_\_\_ Pág. 69

### CAPÍTULO 6.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

ARTÍCULO 142.- Caracterización y Normas Generales \_\_\_\_\_ Pág. 70

ARTÍCULO 143.- Usos Prohibidos y Permitidos \_\_\_\_\_ Pág. 70

### CAPÍTULO 7.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN: VÍAS PECUARIAS

ARTÍCULO 144.- Definición \_\_\_\_\_ Pág. 71

ARTÍCULO 145.- Usos \_\_\_\_\_ Pág. 71

### CAPÍTULO 8.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU GENÉRICO

ARTÍCULO 146.- Definición \_\_\_\_\_ Pág. 71

ARTÍCULO 147.- Usos \_\_\_\_\_ Pág. 71



## TÍTULO 7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN EN LA CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

### CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN

ARTÍCULO 148.- Regulación \_\_\_\_\_ Pág. 73

### CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 149.- Publicidad de los Documentos Urbanísticos \_\_\_\_\_ Pág. 73

ARTÍCULO 150.- Información Escrita \_\_\_\_\_ Pág. 73

ARTÍCULO 151.- Eficacia de la Información Urbanística \_\_\_\_\_ Pág. 73

ARTÍCULO 152.- La Cédula Urbanística \_\_\_\_\_ Pág. 73

### CAPÍTULO 3.- LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### SECCIÓN 1ª. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 153.- Actos Sujetos a Licencia \_\_\_\_\_ Pág. 73

ARTÍCULO 154.- Carácter Reglado \_\_\_\_\_ Pág. 73

ARTÍCULO 155.- Procedimiento y Contenido del Acto de Otorgamiento de Licencia \_\_\_\_\_ Pág. 74

ARTÍCULO 156.- Requisitos Comunes a las Solicitudes de Licencia \_\_\_\_\_ Pág. 74

ARTÍCULO 157.- Plazos y Suspensión del Cómputo \_\_\_\_\_ Pág. 74

ARTÍCULO 158.- Deficiencias Subsanables e Insubsanables \_\_\_\_\_ Pág. 74

ARTÍCULO 159.- Licencia Condicionada a completar la Urbanización \_\_\_\_\_ Pág. 75

ARTÍCULO 160.- Caducidad de las Licencias \_\_\_\_\_ Pág. 75

ARTÍCULO 161.- Licencias Disconformes con la Nueva Ordenación Urbanística \_\_\_\_\_ Pág. 75

ARTÍCULO 162.- Licencias y Hallazgos de Interés Arqueológico \_\_\_\_\_ Pág. 75

ARTÍCULO 163.- Licencias de Parcelación \_\_\_\_\_ Pág. 75

ARTÍCULO 164.- Licencias de Agregación, Segregación de Parcelas y Deslindes y Reajuste de sus Límites \_\_\_\_\_ Pág. 76

ARTÍCULO 165.- Licencias de Obras de Urbanización \_\_\_\_\_ Pág. 76

ARTÍCULO 166.- Licencia para Movimientos de Tierras \_\_\_\_\_ Pág. 77

ARTÍCULO 167.- Solicitud de Licencia de Obras \_\_\_\_\_ Pág. 77

ARTÍCULO 168.- Licencia de Modificación de Uso \_\_\_\_\_ Pág. 77

ARTÍCULO 169.- Licencia de Demolición, en Zonas de Ordenanzas de Edificios Protegidos \_\_\_\_\_ Pág. 78

ARTÍCULO 170.- Licencia de Derribo \_\_\_\_\_ Pág. 78

ARTÍCULO 171.- Peculiaridades de la Licencia de Obras Menores \_\_\_\_\_ Pág. 78

ARTÍCULO 172.- Licencias de Apertura: Calificación de Actividades \_\_\_\_\_ Pág. 79

ARTÍCULO 173.- Licencias de Apertura: Documentación \_\_\_\_\_ Pág. 79

ARTÍCULO 174.- Licencia para Usos Autorizables en Suelo No Urbanizable \_\_\_\_\_ Pág. 79

#### SECCIÓN 2ª. CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

##### SUBSECCIÓN 1ª. Alineaciones y Rasantes

ARTÍCULO 175.- Procedimiento para la Materialización de las Alineaciones y Rasantes \_\_\_\_\_ Pág. 80

ARTÍCULO 176.- Eficacia de la Materialización de las Alineaciones y Rasantes \_\_\_\_\_ Pág. 80

##### SUBSECCIÓN 2ª. La Inspección de las Obras

ARTÍCULO 177.- La Inspección de las Obras \_\_\_\_\_ Pág. 80

#### SECCIÓN 3ª. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

##### SUBSECCIÓN 1ª. El Deber de Conservación y las Órdenes de Ejecución

ARTÍCULO 178.- El Deber de Conservación y las Órdenes de Ejecución \_\_\_\_\_ Pág. 80

##### SUBSECCIÓN 2ª. El Estado Ruinoso de las Construcciones

ARTÍCULO 179.- Los Supuestos de Ruina \_\_\_\_\_ Pág. 81

ARTÍCULO 180.- Procedimientos \_\_\_\_\_ Pág. 81



## TEXTO UNITARIO

### DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

#### DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

#### DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALA (HUELVA)

### TÍTULO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO 1.- NATURALEZA JURÍDICA. ALCANCE. ÁMBITO. VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### ARTÍCULO 1.- NATURALEZA JURÍDICA DEL DOCUMENTO

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Cala y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

##### ARTÍCULO 2.- ALCANCE

Las Normas Subsidiarias son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio); es decir, que tienen por objeto el clasificar el suelo en Urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo apto para urbanizar y estableciendo las normas de protección del suelo no urbanizable.

##### ARTÍCULO 3.- ÁMBITO TERRITORIAL

Las Normas Subsidiarias afectan a todo el término municipal de Cala.

##### ARTÍCULO 4.- VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo (RDL 1/92 de 26 de Junio).

Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (126 de RDL 1/92).

Igualmente procederá la Revisión de las Normas Subsidiarias, cuando se produzca alguno de los hechos siguientes:

- 1.- Cambios generales de la red viaria que conforma el Sistema General viario del núcleo.
- 2.- Desclasificación de suelo.
- 3.- Alteración global del sistema de espacios libres.
- 4.- Alteración global de las previsiones de instalación de zonas industriales.
- 5.- Aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional o de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales.
- 6.- En virtud de los objetivos de estas NN.SS. cuando así lo acuerde el Pleno Municipal.
- 7.- Agotamiento del Suelo Urbanizable cuando se encuentre consolidado el 80% superficie del segundo.

Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se den alguno de los hechos siguientes:

- 1.- Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.
- 2.- Cambios en las previsiones, tamaño o límites del equipamiento general.
- 3.- Cambios de ubicación de equipamiento local.
- 4.- Rectificación aislada y puntual en los límites de suelo urbano y apto para urbanizar.
- 5.- Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.
- 6.- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.
- 7.- Cambios de Ordenanzas de Edificación.





## **TÍTULO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 5.- ALCANCE DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El territorio del Término Municipal de Cala queda clasificado en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

#### **ARTÍCULO 6.- SUELO URBANO**

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 10 de la Ley del Suelo, han sido considerados en esta clase de suelo por las Normas Subsidiarias, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a la clasificación del suelo.

#### **ARTÍCULO 7.- SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Lo constituye el suelo que ha sido incluido en esta categoría, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a clasificación del suelo, por adecuarse a la ordenación y programación de suelo e infraestructuras previstos en estas Normas.

#### **ARTÍCULO 8.- SUELO NO URBANIZABLE**

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado reflejado en los Planos de Ordenación Correspondientes a Clasificación del Suelo.

### **CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**

#### **ARTÍCULO 9.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. ALCANCE**

##### **1.- PRINCIPIOS GENERALES**

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización de los suelos urbanos.

- a) La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas, condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.
- b) Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por la presente Norma y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
- c) Consecuentemente, la presente Norma para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística, estatal y autonómica y por remisión de ésta delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo su urbanización y edificación así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.
- d) Los propietarios deberán contribuir en los términos establecidos en las leyes a la acción urbanística de los entes públicos a los que corresponderá en todo caso la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

##### **2.- RÉGIMEN DEL SUBSUELO**

- a) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de la presente Norma quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. De igual forma la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
- b) Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que debe realizarse.

##### **3- RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS**

- a) Los propietarios de toda clase de derechos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.
- b) El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la administración urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.





- c) Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos en conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y la presente Norma.

#### 4- RÉGIMEN GENERAL DE DEBERES

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:

- a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionabilidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
- c) Deber de conservar y mantener el suelo y en su caso la masa vegetal y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente
- e) Deber de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
- g) Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
- h) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y en concreto de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y con la presente Norma.

2.- Los propietarios de suelo urbano y urbanizable quedan sujetos además a los siguientes deberes generales:

- a) A los correspondientes a la categoría de suelo que se trate conforme a las Normas Particulares de la presente Norma Subsidiaria.
- b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos por esta Norma Subsidiaria el instrumento de planeamiento que sea necesario en la clase de suelo de que se trate para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa privada.
- c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento.
- d) En todo caso el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

- e) Contribuir en los términos previstos en la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3.- El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

#### ARTÍCULO 10.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DE SUELO

Los propietarios de Suelo Urbano incluido en el ámbito de una Unidad de Ejecución, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos y espacios libres que hayan de contenerse en la Unidad de Ejecución.

Además en cada una de las Unidades de Ejecución se cederá el exceso de aprovechamiento, conforme se detalla en cada una de las fichas de planeamiento correspondientes a estas Unidades y que se incluyen en la documentación de las presentes Normas Subsidiarias.

#### ARTÍCULO 11.- REPARTO DE CARGAS DERIVADAS DE LAS CESIONES GRATUITAS DE SUELO

A los efectos de la distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano, de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo indicadas en el artículo 10, se realizará el correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

#### ARTÍCULO 12.- MOMENTO EN QUE SE HAN DE HACER EFECTIVAS LAS CESIONES DE SUELO

Las cesiones de suelo y de aprovechamiento a que se refiere el artículo 11, se realizarán previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Planes Especiales o Estudio de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Ejecución, o bien en el momento del otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Plan Especial o Estudio de Detalle y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiera.

#### ARTÍCULO 13.- CARGAS DE URBANIZACIÓN

Los propietarios de suelo urbano realizarán a su costa las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.



A todos los efectos se considera que las cesiones establecidas por exceso de aprovechamiento son netas, es decir no contribuyen a las cargas de urbanización.

### **CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

#### **ARTÍCULO 14.- ALCANCE**

El presente capítulo, contiene las especificaciones relativas a la justa distribución de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable de acuerdo con las determinaciones de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y de su modificación por el Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de junio, así como por las de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **ARTÍCULO 15.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DE SUELO**

Los propietarios de suelo apto para urbanizar, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- a) Los terrenos que se destinen a viales, jardines públicos, zonas deportivas públicas, equipamiento social y comercial y demás servicios públicos necesarios, todo ello en los términos previstos por la legislación que les es de aplicación enunciada en el Artículo anterior.
- b) El 10% del aprovechamiento del Sector.
- c) En este sentido se considera que la cesión del 10% del aprovechamiento es neta, por lo que no contribuye a las cargas de urbanización del Sector.

#### **ARTÍCULO 16.- REPARTO DE CARGAS DERIVADAS DE LAS CESIONES GRATUITAS DE SUELO**

Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o de reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 90% de aprovechamiento del Sector.

#### **ARTÍCULO 17.- COSTE DE URBANIZACIÓN**

Los propietarios de suelo urbanizable, deberán abonar los costes de urbanización de los viarios locales, los espacios libres y jardines, de las instalaciones deportivas locales, en los términos señalados en los artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78, de 25 de Agosto).

Costear y financiar la ejecución de los Sistemas Generales adscritos en los términos que determinan las Normas Subsidiarias.

Costear la ejecución de las obras de infraestructura de servicios urbanos de conexión con las propias del suelo urbanizable que se urbaniza, según dictamen de las distintas compañías de servicios.

Edificar los terrenos dentro de los plazos que fije el Plan.

Mantener la urbanización junto con los terrenos y plantaciones existentes, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo estableciese.



### **TÍTULO 3.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

#### **CAPÍTULO 1.- NORMAS PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO**

##### **ARTÍCULO 18.- ALCANCE**

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se establece una serie de Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos quedan delimitados en el plano de ordenación correspondiente a Calificación del Suelo.

##### **ARTÍCULO 19.- DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución será preciso:

- a) Aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial que concrete la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución.
- b) Redacción del correspondiente Proyecto de reparcelación o compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, si así se señala en la ficha correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias.
- c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Edificación de las Parcelas que merezcan la condición de solar definida en el artículo 14 de la Ley del Suelo 1/1997 de 18 de junio.

Excepcionalmente, si no fuera posible el desarrollo de la totalidad de la Unidad de Ejecución, podrá modificarse siempre que cada uno de los ámbitos resultantes pueda distribuirse equitativamente como modificación puntual.

##### **ARTÍCULO 20.- CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

En cuadro anexo, contenido al final del Título 4, se establecen las superficies, edificabilidades, cesiones para los sistemas locales y por aprovechamiento, usos, intensidades y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Ejecución.

##### **ARTÍCULO 21.- LIMITACIONES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se inician los correspondientes expedientes de reparcelación de las Unidades de Ejecución. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, art. 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.



## **TÍTULO 4.- NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

#### **ARTÍCULO 22.- ALCANCE**

Las Normas de Ordenación establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano.

#### **ARTÍCULO 23.- TERMINOLOGÍA**

A efectos de las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se expresan se entenderán dentro del significado con que se definen en los siguientes apartados:

##### **- RASANTES**

- a) Rasante del terreno.- Línea representativa del perfil del terreno en sección.
- b) Rasante actual.- Es la línea correspondiente a los perfiles longitudinales de las vías existentes.
- c) Rasante Oficial.- Hasta tanto no se redacten instrumentos de planeamiento o se modifiquen por medio de obras ordinarias, las rasantes actuales serán las oficiales.

##### **- ALTURAS**

- a) Altura de la edificación.- Distancia vertical existente desde la cota del acerado, en el punto medio de la fachada, hasta la cara superior del último forjado.
- b) Altura libre de planta.- Distancia vertical existente entre la cara del pavimento terminado y la cara inferior del techo terminado de la planta correspondiente.

##### **- ALINEACIONES**

- a) Alineación.- Línea establecida por la Corporación Municipal que limita las zonas edificadas y edificables de las no edificadas o edificables.
- b) Alineación actual.- Son aquellas alineaciones que limitan a las fincas con los espacios libres y viales públicos ya existentes.
- c) Alineación oficial.- Hasta tanto no se redacten instrumentos de planeamiento las alineaciones oficiales serán las actuales.

- d) Alineación Interior.- Límite de las edificaciones con un espacio libre interno de la manzana, sea éste de propiedad pública o privada.

##### **- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES**

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto. 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 cualquier edificio y cualquier punto de la fachada del otro.

##### **- PARCELA**

- a) Parcela catastral.- Es aquella propiedad recogida en el parcelario del Ministerio de Hacienda. En caso de existir discrepancias entre dicho parcelario y la realidad existente y constatable, prevalecerá ésta sobre aquél.
- b) Parcela.- Además de la parcela catastral, lo es aquella propiedad resultante de un proceso de parcelación o reparcelación legalmente desarrollado.
- c) Parcela neta edificable.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.
- d) Parcela mínima.- La menor superficie del solar admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.
- e) Máxima ocupación en parcela. Es el porcentaje máximo de la parcela neta edificable que se autoriza a construir.

##### **- EDIFICABILIDAD**

Es la relación existente entre la superficie de la parcela expresada en metros cuadrados edificables, dividido por metro cuadrado de parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **- SOLAR**

La superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas por las NN.SS., siendo preciso como mínimo que además de contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, la vía a la que dé frente la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras, de acuerdo con la tipología del Municipio, es decir en las vías en que existan o deban existir Acerados.

Además de lo anterior, deberá tener definidas sus alineaciones y rasantes.



## ARTÍCULO 24.- UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

La Unidad de Actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral.

Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral existente se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir los fines que se proponen: la conservación del legado histórico que la población de Cala supone y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarla.

## ARTÍCULO 25.- ALINEACIONES

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, con las excepciones indicadas en los planos.

En general se mantienen las alineaciones actualmente existentes, aunque sobre el viario existente en el Suelo Urbano se realizan algunas modificaciones puntuales de las mismas. Son:

- a) C/ Granada. Se realiza para evitar puntos estrechos y facilitar una circulación rodada deseable. En parte la superficie del viario se obtiene en la UA2 y tanto en el resto como en la acera opuesta se regularizaría con mecanismos expropiatorios en el ritmo que el Ayuntamiento considere adecuado.
- b) Paseo de la Ermita. Se retoca la alineación frente al Colegio de San Roque.
- c) Acceso a la calle La Cruz desde Carretera de Las Minas de Cala. Se retoca la alineación aprovechando un vacío de edificación, para posibilitar el acceso rodado.
- d) Unión de la Avda. de Andalucía (C-334) con Avda. de la Constitución. Análogamente, se aprovecha el estado ruinoso de la edificación, para facilitar el acceso rodado. Este es el punto de giro de los autobuses.

El resto de modificaciones que afectan al viario existente y al de nueva creación se recogen en las Unidades de Ejecución.

## ARTÍCULO 26.- NORMAS GENERALES RELATIVAS AL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

- 1.- Los usos permitidos quedan definidos en el articulado correspondiente a cada una de las zonas establecidas.

- 2.- Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación, será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de “Edificios de Interés”.

## ARTÍCULO 27.- CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

### 1.- RELACION DE USOS

- 1.- Las NN.SS. consideran los siguientes usos:

1. Vivienda
2. Industrial
3. Viario
4. Aparcamiento, garaje y servicios automóvil
5. Oficinas
6. Comercial
7. Relación
8. Hotelero
9. Cultural
10. Educativo
11. Religioso
12. Sanitario
13. Áreas libres
14. Deportivo
15. Protección
16. Cementerio
17. Infraestructura

- 2.- A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

### 2.- SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza especificada de la Zona.

### 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.





#### 4.- OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

#### 5.- CLASES DE USOS

1.- Por su situación jurídica y modalidad de gestión se dividen en: exclusivos, dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

- a) Exclusivo, es aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.
- b) Dominante, es aquel de implantación mayoritaria en el área, zona o sector del territorio.
- c) Complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística o de las propias NN.SS. tendrá que existir en cualquier caso, como demanda del uso dominante, en una proporción determinada en relación con éste y en diferentes parcelas.
- d) Compatible, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma parcela.
- e) Prohibido, es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señale.

2.- Según la propiedad del suelo y/o la edificación:

- a) Uso público

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración directa o indirectamente, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

- b) Uso privado

Es el uso limitado a un número determinado de personas por razón de dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

#### 6.- ACLARACIÓN SOBRE REPRESENTACIÓN DE USOS EN LA CARTOGRAFÍA

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello, en él se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma agrupada por economía y claridad de la representación gráfica.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

Indicación del plano	Uso que incluye
Parque urbano y jardín	Área libre
Deportivo	Deportivo
Educativo	Educativo
Social y asistencial	Oficinas en 1ª Categ. de la Admint. Pública Sanitario Cultural Religioso Protección Hotelero en residencia de ancianos
Comercial	Comercial en 1ª y 3ª Categ.
Cementerios	Cementerios

#### 7.- USO DE VIVIENDA

##### 7.1.- Definición

Es el uso de los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar o personal.

##### 7.2.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

##### 1ª.- Vivienda unifamiliar

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

##### 2ª.- Vivienda bifamiliar

Es un caso particular de la unifamiliar tenido por obra nueva o por adaptación de una unifamiliar preexistente mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener una vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de





los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

### 3ª.- Vivienda plurifamiliar

Es el edificio destinado a residencia con acceso y elementos comunes.

### 7.3.- Superficie útil y estancia

- 1.- Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
- 2.- Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

### 7.4.- Iluminación y ventilación

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

### 7.5.- Condiciones mínimas de habitabilidad

El estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público.

### 7.6.- Superficies útiles mínimas de las dependencias

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- 1.- Salón más comedor: 18 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de tres dormitorios.
- 2.- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
- 3.- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>.
- 4.- Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.
- 5.- Baño: 3 m<sup>2</sup>.
- 6.- Aseo o retrete: 1,10 m<sup>2</sup>.

### 7.7.- Condiciones de distribución de las dependencias

- a) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.
- b) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- c) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- d) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- e) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

### 7.8.- Pasillos y escaleras

- 1.- El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.
- 2.- Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
  - a) Las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

La iluminación y ventilación directa deberá ser con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.
  - b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms. y la altura máxima de las tabicas de 19 cms., excepto en viviendas unifamiliares, donde se permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.
  - c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 0,90 m.
  - d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.



## 8.- USO DE INDUSTRIA

### 8.1.- Definición

Es el uso de los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

- 1.- Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
- 2.- Conservación, guarda y distribución al por mayor.
- 3.- Agencias de transporte.
- 4.- Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.
- 5.- Industrias de materiales para la construcción.
- 6.- Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

### 8.2.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1ª.- Industrias compatibles con la vivienda.
- 2ª.- Industria complementaria con el uso dominante residencial.
- 3ª.- Industrias que requieren uso dominante industrial.
- 4ª.- Industrias incompatibles con el núcleo de población.

### 8.3.- Primera categoría: Industrias compatibles con la vivienda

- 1.- Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw, si es en Planta Alta, y 20 Kw, si es en Planta Baja o sótano que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 70 decibelios A, durante el día y 55 durante la noche (22 a 8 horas), ni emanaciones o peligros especiales.
- 2.- A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades “molestas e incómodas” para la vivienda, y por tanto no clasificables en la misma, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores,

nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquél en que radiquen.

3.- Se incluirán dentro de esta categoría:

- a) Los servicios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª categoría.
- b) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general, pequeña industria y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª categoría, bien por sí mismos bien por las medidas correctoras aplicadas.
- c) Los talleres y oficios artesanales tradicionalmente unidos a la vivienda, siempre que las medidas correctoras adoptadas garanticen la ausencia de molestias significativas para las viviendas inmediatas.

4.- Situación: Sólo en Planta Baja o sótano excepto las pequeñas industrias y talleres artesanales que podrán situarse en Planta Alta.

5.- Aparcamiento: Cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

### 8.4.- Segunda categoría: Industrias complementarias con el uso dominante residencial

1.- Se incluyen en esta categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso residencial. En particular:

- a) Las instalaciones en que se produzca manipulación, reparación y montaje de elementos electrónicos o de electrodomésticos; reparación de calzado; cortado, cosido y elaboración de prendas de vestir; y actividades similares, siempre que por su volumen y actividad, así como por no causar molestias ni superar los límites fijados para esta categoría, puedan considerarse actividad complementaria del modo de vida tradicional en cuanto a actividad de trabajo ligada al lugar de residencia.
- b) Los centros de pequeña entidad destinados al estudio, ensayo o manipulación de materiales inertes, tales como laboratorios técnicos de control, de investigación sobre materiales de construcción o material de cantería; centros de análisis y aplicación del corcho; así como locales destinados a actividades similares.
- c) Establecimientos destinados a la manipulación de elementos cárnicos, o en general agropecuarios, siempre que no se produzca en el proceso adición ni intervención alguna de productos perjudiciales para la salud humana.



- 2.- El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.
- 3.- A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que resultan perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y “peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgos para personas y bienes de toda clase.
- 4.- Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se considerarán incluidas en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la normativa específica de las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.
- 5.- Situación: Necesariamente tendrán que situarse en edificio aislado o en línea con otras edificaciones medianeras pero siempre en edificios dedicados exclusivamente a este uso.
- 6.- Aparcamiento: Cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados de techo edificable.

#### 8.5.- Tercera categoría: Industrias que requieren uso dominante industrial

- 1.- Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.
- 2.- El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de la industria es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie, ni de potencia.

- 3.- Situación: Necesariamente tendrá que ubicarse en Polígonos Industriales, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas en relación con el Suelo No Urbanizable.
- 4.- Aparcamiento: Cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

#### 8.6.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el núcleo de población

Son aquellas que de conformidad con lo previsto en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deben emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población. Sus condiciones de uso son las previstas para el Suelo No Urbanizable.

Respecto del aparcamiento, cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

#### 8.7.- Regulación del uso

- 1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del suelo Urbano y Apto para Urbanizar, se regulan en las normas específicas propias de unas y otros.
- 2.- El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

- 3.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
- 4.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBa. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBa al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

#### 8.8.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras

- 1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en estas NN.SS., podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.
- 2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas, que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses, no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.



3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precisen la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas esté exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos o expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBa.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínimo de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Sólo se autoriza el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse a Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

#### 8.9.- Condiciones de funcionamiento

1.- A pesar de lo dispuesto en la presente Norma sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas,

y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas, y en el punto o puntos en donde se puedan originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. En actividades por consiguiente, se clasifican siempre en las categorías 3ª o 4ª.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada por cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.





**TABLA 1**

FRECUENCIA

Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Supera 2.400	35

**TABLA 2**

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1.- Operación que se realiza durante el día	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de a) 20% por cualquier periodo de 1 h., y b) 5% por cualquier periodo de 1 h.	+ 5 (20%) + 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periódico	- 5
5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por las NN.SS.	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula  $DIN 10 \log 10 3200 A^2 N^2$ , en la que A es la amplitud en cms. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3ª, 15 pals en las de categoría 2ª, y 5 pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y niebla en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

**8.10.- Vertidos industriales**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a



las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe del organismo responsable en la materia que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuesto.

## 9.- USO VIARIO

### 9.1.- Definición

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

### 9.2.- Condiciones

Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en las Normas de urbanización y demás que le sean aplicables.

## 10.- USO APARCAMIENTO, GARAJE Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

### 10.1.- Definición

Es el uso de los espacios destinados a aparcamiento, garaje, estaciones de servicio y talleres del automóvil.

A los efectos de estas Normas los citados espacios tienen la siguiente definición:

- a) Aparcamiento. Es el área fuera de la calzada de las vías destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
- b) Garaje. Es el espacio cubierto situado sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.
- c) Estación de servicio. Es toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con vehículos a motor.
- d) Talleres del automóvil. Son los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

### 10.2.- Clasificación

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª.- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª.- Garaje en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3ª.- Garaje en edificio exclusivo.
- 4ª.- Aparcamientos.
- 5ª.- Estaciones de servicio.
- 6ª.- Talleres del automóvil.

### 10.3.- Garajes

#### 10.3.1.- Previsión de plazas de garaje

- 1.- Para los edificios plurifamiliares de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación, en el interior del edificio, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

En las viviendas unifamiliares, esta prescripción se sustituirá por una dimensión mínima neta de la plaza de 4,50 x 2,40. Excepcionalmente podrán admitirse medidas inferiores siempre que sea imposible el encaje de las mínimas en la parcela, y se justifique adecuadamente.

- 2.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- a) Edificios de viviendas.

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m<sup>2</sup> una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.

Se admitirá una disminución del 10% respecto al cómputo resultante, cuando por razones técnico-económicas justificadas resulte imposible o inadecuado.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las siguientes edificaciones en suelo urbano, además de las excepciones reguladas en el anterior párrafo 1 de este artículo:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.





- b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

- c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m<sup>2</sup> habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

- d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, con el mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, de superficie útil.

- e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta de espectáculos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

- f) Hoteles y residencias.

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: Una plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 estrellas: Una plaza por cada 6 habitaciones.

- g) Clínicas, sanatorios y hospitales.

Una plaza de garaje por cada 2 camas.

- h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos.

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial, deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

- i) Centros de mercancías.

Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado por la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado 2 b) de este artículo.

- 3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de garaje, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado salvo cuando ésta se produzca por remonte.

- 4.- Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor de 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

- 5.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

#### 10.3.2.- Condiciones de las plazas de garaje

- 1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes de 20 m<sup>2</sup> por vehículo.

- 2.- En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

#### 10.3.3.- Condiciones de los locales o establecimientos

Los locales y establecimientos para uso de garaje cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.

- 2.- El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

- 3.- No podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

- 4.- No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén, a su vez, abiertos a cajas de escalera.



- 5.- Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
- 6.- La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

#### 10.3.4.- Altura libre mínima

Los locales tendrán un altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 3 m. En su interior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

En viviendas unifamiliares y en las adaptaciones de edificaciones existentes, se podrá admitir una altura menor si resulta imposible el encaje de las indicadas y así se justifica adecuadamente.

#### 10.3.5.- Accesos

- 1.- Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso sea inferior a 3 m. si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble dirección.

En viviendas unifamiliares y en las adaptaciones de edificaciones existentes, se podrá admitir una anchura menor si resulta imposible el encaje de las indicadas y así se justifica adecuadamente.

- 2.- Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m<sup>2</sup> habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación.
- 3.- La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

#### 10.3.6.- Rampas

- 1.- Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
- 2.- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

- 3.- Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrá una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4.- Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

#### 10.3.7.- Ventilación

- 1.- El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.
- 2.- Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora pro metro cuadrado de superficie.
- 3.- Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

#### 10.3.8.- Conducción de agua y extintores

- 1.- En una distancia máxima de 5 m. medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m. se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en el CTE DB-SI provistas de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.
- 2.- Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg. de CO<sub>2</sub>, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.
- 3.- Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m<sup>2</sup> se dispondrá al menos de un aparato extintor.

#### 10.3.9.- Prohibiciones

- 1.- Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.
- 2.- Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con carácter claramente legibles.



### 10.3.10.- Aplicación de Normas

En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a este uso el Código Técnico de Edificación, en DB-SI “Seguridad de Incendios”, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo.

### 10.3.11.- Supuesto especial

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en fincas situadas en vías cuyas características singulares, así lo hagan aconsejable o, en su caso, exigir que se adopten las medidas apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

### 10.3.12.- Licencias

Están sometidos a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de éstas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m<sup>2</sup>.

## 11.- APARCAMIENTOS

### 11.1.- Reserva en planeamiento para aparcamientos

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y de los usos, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

- a) Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en superficie de acuerdo con la regulación de las fichas correspondientes, teniendo carácter de mínimo absoluto en todo caso las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- b) Los Planes Parciales para uso industrial preverán, por encima de las anteriores dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plantas de acuerdo con el tamaño de estos. Se admitirá que el 50% de las plazas totales necesarias se ubiquen en zonas libres interiores de parcela de libre y fácil acceso.

- c) En todo caso se cumplimentarán las disposiciones que, en cuanto a número de plazas, amplitud de las mismas, etc. contienen la Ley 1/1.999, de 31 de Marzo, de Atención a personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

### 11.2.- Condiciones

- 1.- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
- 2.- Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo.
- 3.- Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz, en su forma, de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
- 4.- Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
- 5.- En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

## 12.- ESTACIONES DE SERVICIO

Además de las condiciones establecidas en las presente Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo siguiente.
- c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- d) Se ubicarán exclusivamente en las zonas de las travesías de la carretera a Frenegal de la Sierra o a las Minas de Cala, aptas para ello conforme al resto de Artículos de las presentes Ordenanzas.



### 13.- TALLERES DEL AUTOMÓVIL

Además de las condiciones establecidas en las presente Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- b) Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada.
- d) Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) sólo se permitirán en zonas de uso predominante industrial.

### 14.- DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS USADOS

- 1.- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
- 2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
- 3.- Aparcamiento: Deberá incluir una dotación de una plaza por cada cien metros cuadrados de superficie.

### 15.- USO OFICINAS

#### 15.1.- Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

#### 15.2.- Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60% de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2ª.- Locales de oficinas en planta baja y primera.

3ª.- Oficinas profesionales anexas a las viviendas o compatibles con ellas.

#### 15.3.- Dimensiones y condiciones de los locales

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

1.- La altura de los locales de oficina será la que se fije en la ordenanza específica de cada zona.

Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

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

- 3.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones, y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.
- 4.- Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente a un fuego tipo de 3 horas de duración y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.
- 5.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
- 6.- En edificios de oficinas de categoría 1ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.



- 7.- En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1 m.
- 8.- En las oficinas profesionales de categoría 3ª se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.
- 9.- Cuando se prevea este uso en Sectores de suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, para aparcamiento deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 16.- USO COMERCIAL

### 16.1.- Definición

- 1.- Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:
  - Alimentación
  - Vestido, calzado y tocado
  - Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
  - Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
  - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento
  - Papel y arte gráficas, material de oficinas, loterías
  - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música, ...
- 2.- También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

### 16.2.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Mercado de abastos.
- 2ª.- Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto de vivienda, o en edificios en los que el uso oficinas sea dominante (1ª categoría).
- 3ª.- Edificios exclusivos.

- 4ª.- Locales comerciales, en planta baja y sótano.

### 16.3.- Distancias

Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

### 16.4.- Condiciones de los locales

#### 1.- Condiciones de carácter general:

- 1ª.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- 4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona.
- 5ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.
- 6ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo, por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. 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.
- 7ª.- 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.
- 8ª.- 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 octavo 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.

9ª.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

10ª.- Para aparcamiento, si se prevé este uso en nuevos sectores de suelo urbano no consolidado o bien en suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

#### 2.- Condiciones de carácter específico:

Los de 1ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrán admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

3.- Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

### 17.- USO DE RELACIÓN

#### 17.1.- Definición

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social.

#### 17.2.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Casinos, salas de fiesta, boites, discotecas, cines y teatros.

2ª.- Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3ª.- Quioscos para bares y restaurantes con instalaciones secundarias no permanentes en terrazas.

4ª.- Teatros y cinematógrafos al aire libre y pabellones de uso público.

### 17.3.- Dimensiones y condiciones de los locales

- 1.- Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.
- 2.- En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- 3.- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. para la primera categoría y 1,20 m. para las restantes.
- 4.- Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 5.- Aparcamiento: Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

### 18.- USO HOTELERO

#### 18.1.- Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, incluidas las Residencias y edificios análogos, todos ellos con sus dependencias complementarias.

#### 18.2.- Clasificación

1.- Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

2ª.- Establecimientos de 41 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m<sup>2</sup>.

3ª.- Establecimientos hasta 40 dormitorios o 1.500 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

2.- Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los 2 límites especificados, el establecimiento se clasificará en la categoría superior.



### 18.3.- Condiciones

- 1.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso de Vivienda.
- 2.- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

## 19.- USO CULTURAL

### 19.1.- Definición

Es el uso de los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

### 19.2.- Condiciones

- 1.- En los edificios en los que exista el Uso vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- 2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Oficinas, que le fueren de aplicación.
- 3.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 20.- USO EDUCATIVO

### 20.1.- Definición

Comprende este uso el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, etc.

### 20.2.- Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso de oficinas que les sean de aplicación.

Respecto de la dotación de aparcamiento en sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la dotación será de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 21.- USO RELIGIOSO

### 21.1.- Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

### 21.2.- Condiciones

- 1.- En todos los edificios en los que exista el Uso Vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- 2.- Cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.
- 3.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## 22.- USO SANITARIO

### 22.1.- Definición

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

### 22.2.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.
- 2ª.- Establecimientos de hospitalización para enfermedades no infecciosas, en edificio exclusivo.
- 3ª.- Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 4ª.- Clínicas veterinarias y establecimientos similares.



### 22.3.- Condiciones

- 1.- En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta bajo o inferior y en primera cuando ésta esté unida
- 2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.
- 3.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

### 23.- ÁREAS LIBRES

#### 23.1.- Definición

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquellas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen, así como parques zoológicos y jardín botánico.

#### 23.2.- Condiciones

- 1.- Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que le sean aplicables.
- 2.- Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

### 24.- USO DEPORTIVO

#### 24.1.- Definición

Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas con ellas.

#### 24.2.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Instalaciones deportivas varias al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.
- 2ª.- Polideportivo cubierto, con posibilidades de ser utilizado además para usos no exclusivamente deportivos, como reuniones socio-culturales, recreativas, etc.
- 3ª.- Centros especiales, públicos o privados; como clubs deportivos.

### 24.3.- Condiciones

- 1.- En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- 2.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

### 25.- USOS DE PROTECCIÓN

#### 25.1.- Definición

Comprende este uso los locales destinados a las instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

#### 25.2.- Condiciones

- 1.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.
- 2.- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que regulan para cada uso específico.
- 3.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

### 26.- CEMENTERIO

#### 26.1.- Definición

depósito y guarda de cadáveres.

Comprende este uso los terrenos e instalaciones destinados al



## 26.2.- Condiciones

- 1.- Deberá cumplir las ordenanzas municipales vigentes sobre este uso así como cualquier otra normativa legal de aplicación.
- 2.- Cualquier instalación aneja al centro, de uso sanitario o religioso, deberá ser exclusiva para la actividad a la que se refiere el artículo anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.
- 3.- Las obras y urbanización necesarias para el funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso u obra.
- 4.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## 27.- INFRAESTRUCTURAS

### 27.1.- Definición

Comprende el uso de los terrenos destinados en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, vertido de basuras y gas.

### 27.2.- Condiciones

- 1.- Cada uno de los centros o instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.
- 2.- En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigibles las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.
- 3.- Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## ARTÍCULO 28.- CAMBIOS DE USO

Los cambios de uso de Equipamiento y Servicios Públicos en suelo y edificaciones estarán regulados con las siguientes condiciones:

- 1.- Para el cambio de uso de Equipamiento y Servicios Públicos será preceptivo el correspondiente informe técnico en el que queda plenamente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2.- Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos se podrán cambiar cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de Equipamiento y Servicios Públicos podrá sustituirse por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos.
- b) Si está situado en edificio de uso exclusivo también podrá autorizarse la sustitución de su uso por otro autorizado en la zona salvo que el uso primitivo fuera:
  - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos.
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro uso Cultural o Docente.
  - Sanitario o Asistencial, que sólo podrá ser sustituido por cualquier servicio de Equipamiento y Servicios Públicos, salvo el religioso.
  - Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o jardín público.
  - Servicios Urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier servicio de Equipamiento y Servicios Públicos.

3.- Los edificios con uso industrial insertados en áreas de uso global residencial sólo se autorizará el cambio a uso residencial si previamente ha sido trasladada la instalación y la actividad industrial a otra área del municipio de uso industrial.

En el caso de no existir traslado de las instalaciones y la actividad industrial, el uso industrial sólo podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos.

Todos los cambios de uso no contemplados en los apartados anteriores constituirán una innovación a las Normas, la cual se regulará por el Art. 36 de la ley 7/2.002 de 17 de Diciembre.

## ARTÍCULO 29.- EDIFICIOS O INSTALACIONES DISCONFORMES CON LAS NORMAS

- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas cuyo suelo, por razón de su calificación, deba pasar a dominio público quedan calificados como Fuera de Ordenación a los efectos de la Disposición Adicional Primera de la ley 7/2.002 de 17 de Diciembre. Igual calificación merecerán las edificaciones afectadas de “Nueva Alineación” señaladas en los planos correspondientes.
- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas en los que no concurren las circunstancias descritas en el punto anterior, serán calificados como “Fuera de Ordenación”. No obstante podrán autorizarse obras de mejora y reforma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de la edificación.



- Ninguna actuación en este tipo de edificaciones podrá dar lugar a un incremento del valor de la expropiación, conforme la Disposición adicional 1ª de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### ARTÍCULO 30.- DIVISIÓN EN ZONAS

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

- Zona de Edificación tradicional
- Zona de Edificación unifamiliar adosada
- Zona de Edificación aislada
- Zona de Edificación unifamiliar pareada
- Zona Industrial
- Zona de tolerancia Industrial
- Zona de Edificación Educativa
- Zona de Uso Deportivo
- Zona de Uso Social y Cultural
- Zona de Jardines

Estas zonas quedan grafiadas en los planos de ordenación de “Clasificación del Suelo y Zonificación”.

## CAPÍTULO 2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

### ARTÍCULO 31.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación y opera con independencia de la división de zonas establecidas.

Del mismo modo será de aplicación en los inmuebles incluidos en las fichas del catálogo del Inventario Patrimonial de Cala, el cual se está realizando actualmente y que una vez finalizado quedará incorporado como documento integrante de las presentes Normas, aportándose como Anexo nº1 las fichas de los edificios y construcciones más relevantes.

### ARTÍCULO 32.- ALCANCE

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos. Con el fin de aclarar en lo posible los criterios de valoración ante cualquier proyecto sea del grado que sea, se exponen los factores básicos relativos al edificio y su entorno que deberán ser usados en los dictámenes, y que serán independientes del modo personal de abordar el problema por el Arquitecto responsable.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

Entre estos factores están:

- Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
- Alineaciones históricas.
- Tipología existente y prevista.
- Volumen.
- Tratamiento de cubiertas.
- Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
- Composición de huecos.
- Materiales y color en relación al entorno.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes deberá estar determinado en el proyecto.
- Disposición de las infraestructuras, cuyo trazado deberá ser subterráneo siempre que sea posible, o como mínimo en el caso de la electricidad, telefonía, televisión por cable, e instalaciones similares se procurará que queden embebidos en fachada.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al criterio estético del entorno y definido por la tipología de la edificación tradicional. No obstante, y aunque resulta problemática una objetivación total, en los artículos que siguen se dan una serie de condiciones generales y en las ordenanzas respectivas de cada zona se establecen las condiciones de materiales, técnicas edificatorias y proporciones compositivas a que deberá ajustarse la edificación.

Los proyectos de obra que contengan uno o varios locales sin uso definido en planta baja, deberán incluir las partes fundamentales o elementos primarios del alzado de esta planta: cerramiento, acceso, huecos de fachada definiéndolos perfectamente e incluyéndolos en la construcción proyectada.





Se prohíbe de forma expresa la instalación de antenas de telefonía móvil en el ámbito de suelo urbano y urbanizable.

### ARTÍCULO 33.- MATERIALES DE CUBIERTA

Las edificaciones podrán cubrirse mediante cubierta inclinada o bien mediante azotea. Los materiales a emplear en cada caso serán los más adecuados técnica y estéticamente.

En concreto, en el caso de cubiertas inclinadas en edificios de vivienda será obligatorio el uso de teja, en color rojizo u ocre, quedando expresamente prohibido el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o de materiales plásticos, así como el empleo de elementos foráneos tales como la pizarra, el brezo, etc.

En zonas industriales podrá usarse la chapa lacada, siempre en terminación rojiza u ocre, quedando prohibido el empleo de materiales como el fibrocemento, metálicos, galvanizados, etc.

Para el caso de azoteas en viviendas, el material de terminación será cerámico o similar, igualmente en color rojizo u ocre. En zonas industriales, se admiten terminaciones con gravilla o con materiales autoprottegidos en colores rojizos o verdes, siempre y cuando no presenten vistas a las vías públicas.

Queda prohibido igualmente el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

### ARTÍCULO 34.- MATERIALES DE FACHADA

Con independencia de la definición de materiales de fachada correspondientes a cada zona, quedan prohibidos en todo el término municipal los aplacados con baldosas de terrazo, gres, azulejos, etc. Los azulejos vidriados, ladrillo visto o similares, podrán ser usados en determinados casos y con carácter puntual en la fachada, a efectos puramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en el proyecto de obras a realizar y queda condicionada en todo caso a la autorización previa del Ayuntamiento.

En locales comerciales en planta baja de edificios de viviendas, podrán autorizarse aplacados con piedra natural, que en ningún caso podrá ser pulimentada, previa solicitud expresa al Ayuntamiento y aprobación del mismo.

### ARTÍCULO 35.- HUECOS

Los huecos de cualquier edificación de nueva planta, cumplirán lo especificado por el Código Técnico de Edificación, en DB- SU y DB- HS. Por lo demás, en cuanto a dimensiones y proporción de los mismos se estará a lo dispuesto en las ordenanzas específicas de cada zona.

### ARTÍCULO 36.- EDIFICACIONES DISCORDANTES CON EL AMBIENTE URBANO

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general de los edificios protegidos en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrán basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

### ARTÍCULO 37.- EDIFICIOS PROTEGIDOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN

A efectos de señalados en el artículo 138 de la Ley del Suelo y 98-2 del Reglamento de Planeamiento, tendrán el carácter de protegible y con las categorías señaladas, los siguientes edificios:

- Protección Integral
  - Restos del Castillo de Cala
  - Iglesia Parroquial
  - Ermita de Nuestra Sra de Cala
- Protección Ambiental
  - Casa y jardín de la c/ de la Cruz nº 25
  - Vivienda de la Avda Andalucía nº 39
  - Antiguo Colegio en Plaza de los Mineros

En el Castillo de Cala la delimitación del bien coincide con el perímetro exterior de la fortificación quedando delimitado mediante una forma poligonal con 28 vértices, cuyas coordenadas UTM son las siguientes:

1.	208.680	4.208.339
2.	208.678	4.208.337
3.	208.683	4.208.332
4.	208.688	4.208.337
5.	208.684	4.208.340
6.	208.703	4.208.360
7.	208.706	4.208.356
8.	208.711	4.208.361
9.	208.707	4.208.367
10.	208.704	4.208.364



11.	208.693	4.208.392
12.	208.689	4.208.396
13.	208.678	4.208.408
14.	208.680	4.208.409
15.	208.676	4.208.415
16.	208.671	4.208.411
17.	208.672	4.208.409
18.	208.663	4.208.404
19.	208.663	4.208.406
20.	208.659	4.208.403
21.	208.659	4.208.401
22.	208.644	4.208.392
23.	208.642	4.208.395
24.	208.637	4.208.393
25.	208.639	4.208.387
26.	208.642	4.208.388
27.	208.657	4.208.364
28.	208.661	4.208.359

Parcela 00037, afectada totalmente.  
Parcela 00038, afectada totalmente.  
Parcela 00039, afectada totalmente.  
Parcela 00040, afectada parcialmente.  
Parcela 00041 (la b y la d afectadas parcialmente, y la a y la c, afectadas totalmente).  
Parcela 00044, afectada parcialmente.  
Parcela 00052, afectada totalmente.  
Parcela 00053, afectada totalmente.  
Parcela 00054, afectada totalmente.  
Parcela 00055, afectada totalmente.  
Parcela 00056 (a y b), afectada totalmente.  
Parcela 00060 (a y b) afectada totalmente.  
Parcela 00061, afectada totalmente.  
Parcela 00084, afectada parcialmente.  
Los caminos identificados con las parcelas catastrales: 09014 y 09016, afectadas parcialmente.

La delimitación literal es la siguiente: Parte del punto «A» (x = 208.557,89 y = 4.208.266,31), extremo inferior izquierdo de la parcela 00034 del polígono 2 (incluida dicha parcela) discurriendo por el lado oeste de dicha parcela, continúa avanzando en sentido horario bordeando el camino, identificado por la parcela 09013 del polígono 2 (excluida) hasta el punto «B» (x = 208.476,59 y = 4.208.578,48) donde gira a la derecha y lo abandona para seguir por el lindero que separa las parcelas 00042 y 00044 del polígono 2, hasta el punto «C» (x = 208.562,26 y = 4.208.590,78). Continuando hasta el punto «D» (x = 208.712,91 y = 4.208.539,70) en el lindero oeste de la parcela 00052 (incluida), del polígono 2, donde quiebra para bordearla, adosándose siempre en su lado noreste, hasta el vértice noreste de la parcela 00053 (incluida), del polígono 2, por cuyo borde este avanza hasta su encuentro con la parcela 00054 (incluida), del polígono 2. Continúa por el lindero noreste de ésta, hasta el punto «E» (x = 208.917,65 y = 4.208.303,99) del camino (polígono 2 parcela 09014) que recorre por su lado interior hasta el punto «F» (x = 208.875,59 y = 4.208.225,15) en la bifurcación. Sigue según el sentido de avance por el lado interior del camino de la izquierda (polígono 2, parcela 09017) excluyéndolo hasta encontrarse en «G» (x = 208.862,92 y = 4.208.158,61) extremo inferior sur de la parcela 00061 (incluida) del polígono 2, donde gira para adosarse al lindero sur de las parcelas 00061 y 00060 del polígono 2, incluidas, cruzando el camino 09014 en el punto «H» (x = 208.723,18 y = 4.208.173,79). Continúa por los lindero sur de la parcela 00056 (incluida) hasta el punto «I» (x = 208.659,22, y = 4.208.173,66), avanza por el lindero oeste de la parcela 00056 (incluida), del polígono 2, hasta el origen del camino de acceso al Castillo (polígono 2, parcela 09016, incluida), desde donde va a encontrarse con el punto de partida de la delimitación el punto «A», adosándose a los linderos de las parcelas 00035, 00034, 00038 y 00036 (incluidas todas) por este orden. La representación gráfica de dichos puntos viene reflejada en el inventario patrimonial.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Polígono 2:  
Parcela 00034, afectada totalmente.  
Parcela 00035 (a y b), afectada totalmente.  
Parcela 00036, afectada totalmente.

## ARTÍCULO 38.- PROTECCIÓN INTEGRAL Y AMBIENTAL

### 38.1.- Protección integral

En estos edificios sólo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento o mejora, sin que puedan modificarse las fachadas exteriores, aspecto exterior, tipología, estructura interior de la edificación, etc.

Las obras autorizadas se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

Se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en relación con estos edificios, de los que el Castillo constituye B.I.C. estando en fase de declaración la Iglesia Parroquial.

### 38.2.- Protección ambiental

En los edificios sometidos a protección ambiental se podrán realizar obras de rehabilitación y de nueva edificación sólo si se conserva la fachada, los elementos constructivos fundamentales y se mantienen las características tipológicas y el volumen de la edificación existente. En cualquier proyecto que se redacte para actuar sobre edificios o elementos sometidos a protección ambiental se especificará la adecuación de la actuación proyectada al ambiente preexistente, en base al respeto a los valores de la edificación o elemento objeto de protección y de los criterios que definen dicha protección.



## ARTÍCULO 39.- MODIFICACIÓN EN EL CONJUNTO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

### 39.1.- Actuaciones junto a conjuntos o elementos protegidos

La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto o inmediatez de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará como un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Cualquier proyecto que se presente a obtención de licencia en un conjunto protegido o en la inmediatez de un edificio protegido, deberá contener los alzados de los edificios colindantes y su relación con el bien protegido y justificará adecuadamente la integración de la actuación proyectada en el entorno circundante. Todo ello con carácter adicional a las exigencias que conllevara la propia declaración del Bien como elemento protegido.

### 39.2.- Modificación y/o ampliación de los elementos protegidos

La iniciación de cualquier expediente de declaración de elementos o edificios protegidos tendrá como efecto inmediato la incorporación del bien declarado en la relación del Artículo 37, operándose a partir del inicio del expediente las prescripciones de salvaguarda incluidas en las presentes Ordenanzas.

## ARTÍCULO 40.- CONSTRUCCIONES INMEDIATAS A EDIFICIOS PROTEGIDOS

- Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas edificaciones protegidas que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes o inmediatos, de forma que se justifique la actuación.

- Se consideraran "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m. a partir de la edificación protegida. Todo ello con independencia del perímetro que resultara de aplicación por la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Protección de los elementos declarados y que serán efectivos a los efectos del apartado anterior y conforme a la normativa que contengan, que se incorpora íntegramente a las presentes Ordenanzas. Se traman en el Plano número 4 las fachadas de las parcelas afectadas por este artículo.

- También las construcciones no inmediatas a las edificaciones protegidas pero que pudieran alterar la relación de los edificios protegidos con su entorno -como pudiera ser la modificación de las perspectivas visuales tradicionales- tendrán que adecuar su ordenación subordinándose a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición de volúmenes, fachadas y medianeras, tratamiento de cubiertas y relación de composición entre sus elementos y respecto del edificio protegido. En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos afectados, de forma que se justifique la actuación.

## CAPÍTULO 3.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR

### ARTÍCULO 41.- DEFINICIÓN

El suelo de uso residencial en tipología de Edificación Tradicional Popular queda dentro del perímetro urbano, según se señala en el Plano número 2 "De Zonificación" del documento de Ordenación.

### ARTÍCULO 42.- UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

El presente documento reconoce como edificables las superficies de terrenos fraccionados por el actual parcelario. No hay por lo tanto parcela alguna existente no edificable.

En los casos de segregaciones de parcelas deberán cumplirse, además de las condiciones establecidas en la Norma 11 de las NN.SS.PP. las siguientes:

- Longitud mínima de fachada 6 metros.
- Superficie mínima 70 m<sup>2</sup>.

teniendo en cuenta que no se podrá generar nuevo viario.

En los casos de agregaciones de parcelas se estará en los dispuesto en la Norma 10 de las NN.SS.PP. Además de ello no podrá alcanzarse un frente de fachada superior a 16 m.

### ARTÍCULO 43.- EDIFICABILIDAD

El aprovechamiento urbanístico máximo establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, se fija en 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Adecentamiento, Modernización, Redistribución, etc. que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

La superficie construida en semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

#### ARTÍCULO 44.- NÚMERO DE PLANTAS

- El número máximo de plantas será de 2 plantas, y una altura de 7,00 mts.<sup>1</sup> desde la rasante sobre el acerado en el punto medio de la fachada hasta la cara superior de último forjado. Sobre él puede sobresalir (en su caso) el antepecho de la cubierta con altura de 1 m. Cualquier altura superior a estos 7,00 mts. para las 2 plantas establecidas como máximas, deberá justificarse en función de la altura de cornisa de las casas contiguas, para lo cual deberá presentarse un estudio gráfico del tramo de calle próximo donde se incluye la casa.
- Por encima de ésta altura se permite el castillete de acceso de escalera que deberá situarse como mínimo en segunda crujía.
- Se autoriza la construcción de semisótano para uso de almacén o garaje siempre que no sobresalga más de 1 m. sobre la rasante en cada punto del terreno en contacto con la edificación.
- En la planta de azotea se permite la construcción de un cuarto para trastero o lavadero con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>. Se procurará adosar al castillete y no se colocará en primera crujía.

#### ARTÍCULO 45.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- La altura de la planta baja oscilará entre un mínimo de 2,60 mts.<sup>1</sup> y un máximo de 3,40 mts. Una altura mayor de Planta Baja sólo será posible si se justifica en función de las casas colindantes, para lo cual se presentará estudio gráfico del tramo de fachada de calle (5 casas) en el que se incluye la edificación solicitada.
- La altura en planta alta oscilará entre un mínimo de 2,60 mts. y un máximo de 3 metros.
- Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibido la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos no protegidos.

<sup>1</sup> Si del estudio de las alturas recogido de forma gráfica y fotográfica en el Proyecto de los edificios colindantes no renovados se dedujera otra altura mayor, podrá autorizarse esta altura.

#### ARTÍCULO 46.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- La ocupación máxima en cada parcela podrá ser de hasta el 100%, siempre que se cumplan las Normas higiénicas mínimas para patios, en el caso de edificaciones unifamiliares, y del 80% en caso de plurifamiliares.
- Todas las habitaciones tendrán primeras luces. En aseos y cuartos de baño se puede utilizar la ventilación forzada, según la Ordenanza 14 del Reglamento de viviendas de P.O. (chimenea de ventilación).

#### ARTÍCULO 47.- ALINEACIONES

Preceptivamente las fachadas de las edificaciones seguirán la alineación de la calle en toda la altura de la edificación, no admitiéndose retranqueos en planta ni en altura.

#### ARTÍCULO 48.- SALIENTES Y VUELOS

- En calles de ancho menor de 5 metros no se consentirá saliente alguno, salvo el alero del tejado y los balcones abiertos que no excedan de 0,20 metros de saliente, ni supere de longitud los 0,50 metros a ambos lados de las líneas exteriores del hueco por el cual es accesible.
- El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada, en cualquier punto no podrá exceder del 7% (siete por ciento) del ancho del vial, siendo el máximo 0,60.
- No podrán construirse cuerpos volados cerrados.
- La suma acumulada de huecos de fachada no superará el 50% (cincuenta por ciento) de la longitud de la fachada.
- La distancia de salientes a los extremos de la fachada será igual o mayor a 0,60 m. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3 mts.

#### ARTÍCULO 49.- CERRAMIENTOS

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será como mínimo de un pie (25 cms), tanto en fachada principal, fachada a patios o cerramientos posteriores. En medianeras el mínimo serán de 15 cms.

#### ARTÍCULO 50.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

- La composición de fachadas, huecos y volúmenes así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. La composición de fachada será





simétrica, salvo situaciones de excepcionalidad que deberán autorizarse previamente por el Ayuntamiento.

- En cuanto a los huecos, se dispondrán teniendo en cuenta las proporciones habituales y tendrán disposición vertical y alargada. Su dimensión será, como ocurre en la edificación tradicional, ligeramente mayor que la necesaria por exigencias de luz y ventilación. Podrán resaltarse con formas, recercados o adornos similares a los empleados por la edificación tradicional.
- En la composición de la fachada predominará el macizo sobre el hueco, siguiendo el modelo de la edificación tradicional. En ese mismo sentido se enfatizará el eje de simetría o la entrada a la edificación.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. No se permite revestir las fachadas con aplacados de azulejos, ni elementos cerámicos vidriados, o con terrazos o piedras artificiales. Tampoco se permitirá la terminación en ladrillo visto ni los revestimientos con piedra natural pulimentada.

Podrán utilizarse ladrillos vistos o elementos cerámicos vidriados en forma puntual, para fines decorativos y de manera similar al uso tradicional. No se autorizan antepechos de fábrica en los balcones.

- Para los zócalos se empleará revoco de mortero o piedra natural no pulimentada, preferentemente el granito abujardado o simplemente serrado.
- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco al menos en un 80%, y el resto en colores claros, no permitiéndose el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto del cerramiento exterior
- La carpintería exterior se realizará preferentemente con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado, etc. Si es metálica no podrá ser de aluminio anodizado, pudiendo ser pintada o lacada, en la gama de colores habituales de la zona. También se admite la carpintería exterior en perfiles de PVC, siempre terminada en la gama de colores de uso tradicional en la zona.
- Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica al menos en sus dos primeras crujías, pudiendo ser el resto de azotea soladas de ladrillo o baldosa cerámica. Excepcionalmente y por razones de composición arquitectónica o en función de la solución existente en las edificaciones colindantes podrá admitirse una mayor extensión de la azotea solada. Las azoteas planas se dotarán de pretil, al que se aplicarán las normas señaladas anteriormente para el cerramiento.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa, así como el empleo de teja en el apretillado de la cubierta.

- Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones señaladas por las presentes normas, no autorizándose retranqueos ni parciales ni totales de la fachada.

- No se autorizarán balcones que presenten elementos de fábrica, ni en el frente ni en los laterales. Tampoco balcones corridos. A tal efecto, la longitud máxima acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a los 2/3 de la longitud de fachada, ni cada uno separadamente podrá superar los 2,50 mts. de longitud.
- La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, estén en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.

#### ARTÍCULO 51.- REGULACIÓN DE USOS

- Uso Dominante:
  - Vivienda en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
- Usos Compatibles:
  - Industrial en 1ª y 2ª categoría
  - Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1ª, 2ª, 3ª y 6ª categoría
  - Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Comercial en 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Relación en 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Cultural
  - Educativo
  - Religioso
  - Sanitario en 3ª y 4ª categoría
  - Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Protección en edificio exclusivo

#### ARTÍCULO 52.- RENOVACIÓN CON REPETICIÓN TIPOLÓGICA

Con independencia de lo indicado en los Artículos precedentes se admitirá la renovación de edificaciones manteniendo las características de la edificación preexistente, en todos y cada uno de sus aspectos.





## **CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

### **ARTÍCULO 53.- DEFINICIÓN**

El suelo de uso residencial en tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada queda dentro del perímetro urbano, según se señala en el Plano número 2 de Ordenación.

### **ARTÍCULO 54.- UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA**

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, definida por la parcelación correspondiente al instrumento de Ordenación prescrito en las presentes Normas.

En todo caso deberán cumplirse, además de las condiciones establecidas en la Norma 11 de las NN.SS.PP. las siguientes:

- Longitud mínima de fachada 6 metros.
- Superficie mínima 70 m<sup>2</sup>.

En los casos de agregaciones de parcelas se estará en los dispuesto en la Norma 10 de las NN.SS.PP. Además de ello no podrá alcanzarse un frente de fachada superior a 18 m.

### **ARTÍCULO 55.- EDIFICABILIDAD**

El aprovechamiento urbanístico máximo establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, se fija en 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La superficie construida en semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

### **ARTÍCULO 56.- NÚMERO DE PLANTAS**

- El número máximo de plantas será de 2 plantas, y una altura de 6,60 mts. desde la rasante sobre el acerado en el punto medio de la fachada hasta la cara superior de último forjado. Sobre él puede sobresalir (en su caso) el antepecho de la cubierta con altura de 1 m.
- Por encima de ésta altura se permite el castillete de acceso de escalera que deberá situarse como mínimo en segunda crujía.

- Se autoriza la construcción de semisótano para uso de almacén o garaje siempre que no sobresalga más de 1 m. sobre la rasante en cada punto del terreno en contacto con la edificación.
- En la planta de azotea se permite la construcción de un cuarto para trastero o lavadero con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>. Se procurará adosar al castillete y no se colocará en primera crujía.

### **ARTÍCULO 57.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

- La altura de la planta baja oscilará entre un mínimo de 2,60 mts. y un máximo de 3,40 mts.
- La altura en planta alta oscilará entre un mínimo de 2,60 mts. y un máximo de 3 metros.
- Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibido la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos no protegidos.

### **ARTÍCULO 58.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

- La ocupación máxima en cada parcela podrá ser de hasta el 100%, siempre que se cumplan las Normas higiénicas mínimas para patios.
- Todas las habitaciones tendrán primeras luces. En aseos y cuartos de baño se puede utilizar la ventilación forzada, según la Ordenanza 14 del Reglamento de viviendas de P.O. (chimenea de ventilación).

### **ARTÍCULO 59.- ALINEACIONES**

En la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada 1, preceptivamente las fachadas de las edificaciones seguirán la alineación de la calle en toda la altura de la edificación, no admitiéndose retranqueos en planta ni en altura.

Por el contrario en la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada 2, las edificaciones se retranquearán 3 metros respecto de la alineación de fachada, que vendrá marcada por un cerramiento de fábrica hasta 1 m. de altura, pudiendo elevarse esta altura hasta un máximo de 2,10 m. con elementos transparentes o vegetales.

### **ARTÍCULO 60.- SALIENTES Y VUELOS**

- El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada, en cualquier punto no podrá exceder del 7% (siete por ciento) del ancho del vial, siendo el máximo 0,70.
- La distancia de salientes a los extremos de la fachada será igual o mayor a 0,60 m. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3 mts.



#### ARTÍCULO 61.- CERRAMIENTOS

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será como mínimo de un pie (25 cms), tanto en fachada principal, fachada a patios o cerramientos posteriores. En medianeras el mínimo serán de 15 cms.

#### ARTÍCULO 62.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

Será de aplicación general lo preceptuado para la zona de vivienda tradicional, con las siguientes particularizaciones.

- La composición de fachadas, huecos y volúmenes así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesario el sobredimensionamiento de los huecos ni la composición prioritariamente simétrica de las fachadas, excepto donde pudiera corresponder por exigencias de conservación ambiental debidas a la cercanía al conjunto edificatorio tradicional.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. No se permite revestir las fachadas con aplacados de gres, azulejos, ni elementos cerámicos vidriados, terrazos o piedras artificiales. Tampoco se permite el empleo de la piedra natural pulimentada, ni la terminación en ladrillo visto, salvo de forma puntual como adorno.

No se autorizan antepechos de fábrica en los balcones, salvo excepcionalmente y por razones de composición, y nunca en el caso de conservación ambiental. No se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados, manteniéndose siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco al menos en un 80%, y el resto en colores claros, no permitiéndose el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto del cerramiento exterior.
- La carpintería exterior se podrá realizar de aluminio anodizado en color bronce.
- Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones, especialmente en planta baja cuando la misma se destine a uso comercial. Para ello, deberá solicitarse previamente al Ayuntamiento y justificarse adecuadamente, mediante la documentación escrita y gráfica correspondiente a la fachada y al conjunto inmediato, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona. Esta posibilidad de retranqueo no será posible en las zonas en que, por su proximidad a la edificación tradicional es de aplicación la conservación ambiental.
- Las cubiertas serán de teja cerámica o de azotea soladas de ladrillo. En este caso estarán dotadas de pretil de fábrica, al que se aplicarán las prescripciones correspondientes al cerramiento de fachada.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa.

#### ARTÍCULO 63.- REGULACIÓN DE USOS

- Uso Dominante:
  - Vivienda en 1ª categoría.
- Usos Compatibles:
  - Industrial en 1ª y 2ª categoría
  - Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1ª, 2ª, 3ª y 6ª categoría
  - Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Comercial en 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Relación en 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Cultural
  - Educativo
  - Religioso
  - Sanitario en 3ª y 4ª categoría
  - Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Protección en edificio exclusivo

#### CAPÍTULO 5.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

#### ARTÍCULO 64.- DEFINICIÓN

El suelo de uso residencial en tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada queda dentro del perímetro urbano, según se señala en el Plano número 2 de Ordenación.



#### ARTÍCULO 65.- UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, definida en el desarrollo del proceso de parcelación mediante el instrumento de planeamiento indicado en las presentes NN.SS.

En todo caso deberá cumplirse:

- Longitud mínima de fachada: 16 metros.
- Longitud máxima de fachada: 32 metros.
- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima: 1.200 m<sup>2</sup>.

En los casos de agregaciones de parcelas se limita esta a un máximo de tres, actuándose unitariamente sobre la parcela resultante.

#### ARTÍCULO 66.- EDIFICABILIDAD

El aprovechamiento urbanístico máximo establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, se fija en 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La superficie construida en semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

#### ARTÍCULO 67.- NÚMERO DE PLANTAS

- El número máximo de plantas será de 2 plantas, y una altura de 6,60 mts. desde la rasante sobre el acerado en el punto medio de la fachada hasta la cara superior de último forjado. Sobre él puede sobresalir (en su caso) el antepecho de la cubierta con altura de 1 m.
- Por encima de ésta altura se permite el castillete de acceso de escalera que deberá situarse como mínimo en segunda crujía, y otras dependencias hasta un máximo de 20 m<sup>2</sup>. También se autorizan los miradores y belvederes.
- Se autoriza la construcción de semisótano para uso de almacén o garaje siempre que no sobresalga más de 1 m. sobre la rasante en cada punto del terreno en contacto con la edificación.

#### ARTÍCULO 68.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- La altura de la planta baja oscilará entre un mínimo de 2,60 mts. y un máximo de 3,40 mts.
- La altura en planta alta oscilará entre un mínimo de 2,60 mts. y un máximo de 3 metros.

- Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos no protegidos.

#### ARTÍCULO 69.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- La edificación se retranqueará al viario un mínimo de 3 mts. y a los linderos laterales y posterior 2,50 mts.
- La ocupación máxima en cada parcela podrá ser de hasta el 60%, siempre que se cumplan las Normas relativas a los retranqueos.
- Todas las habitaciones tendrán primeras luces. En aseos y cuartos de baño se puede utilizar la ventilación forzada, según la Ordenanza 14 del Reglamento de viviendas de P.O. (chimenea de ventilación).

#### ARTÍCULO 70.- ALINEACIONES

Preceptivamente se construirán cerramientos a las fachadas que seguirán la alineación de la calle. La altura máxima será de 1,80 mts. Se admiten igualmente los cerramientos al resto de linderos.

#### ARTÍCULO 71.- SALIENTES Y VUELOS

- Las distancias de retranqueos se entienden medidas desde los bordes exteriores de los vuelos.

#### ARTÍCULO 72.- CERRAMIENTOS

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será como mínimo de un pie (25 cms), tanto en fachada principal, fachada a patios o cerramientos posteriores. En medianeras el mínimo será de 15 cms.

#### ARTÍCULO 73.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

Será de aplicación general lo preceptuado para la zona de vivienda adosada, con las siguientes particularizaciones.

- La composición de fachadas y huecos así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesario el sobredimensionamiento de los huecos ni la composición prioritariamente simétrica de las fachadas.



- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional.

Se autorizan antepechos de fábrica en los balcones, pero no se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados, manteniéndose siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.
- Las alineaciones podrán adaptarse por razones de composición. Para ello, deberá solicitarse previamente al Ayuntamiento y justificarse adecuadamente, mediante la documentación escrita y gráfica correspondiente a la edificación y al conjunto inmediato, que la solución adoptada no perjudica el carácter de la zona.
- Las cubiertas serán de teja cerámica, admitiéndose la coexistencia con azoteas soladas de ladrillo o baldosa cerámica.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa.

#### ARTÍCULO 74.- REGULACIÓN DE USOS

- Uso Dominante:
  - Vivienda en 1ª y 2ª categoría
- Usos Compatibles:
  - Industrial en 1ª y 2ª categoría
  - Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1ª, 2ª, 3ª y 6ª categoría
  - Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Comercial en 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Relación en 1ª y 2ª categoría
  - Cultural
  - Educativo

- Religioso
- Sanitario en 3ª y 4ª categoría
- Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Protección en edificio exclusivo

### CAPÍTULO 6.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

#### ARTÍCULO 75.- DEFINICIÓN

Con esta ordenanza se pretende garantizar la imagen del área residencial comprendida en la UA3. La edificación resultante de la ordenanza será una edificación aislada rodeada de jardín y las calles quedarán configuradas por los cerramientos de las parcelas que garantizarán una cierta uniformidad, y su zona ajardinada inmediata delante de las fachadas de las casas, que garantizará igualmente el ambiente vegetal variado.

#### ARTÍCULO 76.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

##### 1.- Parcela mínima edificable

La existente en la zona y grafiada en los planos.

##### 2.- Edificabilidad neta máxima

1,2 m2t/m2s

##### 3.- Alineaciones

###### - Alineación a vial:

Se establece una alineación obligatoria para la edificación a 8 m. de la línea de fachada. Esta alineación se mantendrá al menos en los 3 metros inmediatos al borde en donde la edificación se adosa a la contigua, pudiendo después producirse mayores retranqueos.

###### - Alineaciones interiores:

Se retranqueará la edificación al menos 3 mts. del lindero lateral opuesto al que se produce el adoso.

###### - Alineación del fondo:



Cualquier edificación se retranqueará al menos 3 mts. del lindero del fondo de la parcela.

Se señalan en el plano de la documentación gráfica los linderos a los que se han de adosar las edificaciones.

#### 4.- Ocupación máxima

Será la resultante de la aplicación del resto de parámetros, estableciéndose un máximo de 0,8 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s (80%)

#### 5.- Altura y N° de plantas

Máxima dos plantas, 7 mts. (Baja y Primera). Cualquier edificación por encima de la cubierta de la planta primera solo será la necesaria para accesos a azotea si la hubiera.

#### 6.- Condiciones de composición

- Cerramiento a fachada: Será necesariamente opaco hasta 1,5 mts. de altura y si existe a partir de esta altura diáfano, reja o celosía y vegetación.
- Cerramientos a parcelas contiguas: Tendrá una altura máxima de 2,00 mts., pudiendo ser opacos en su totalidad.
- La composición, color y materiales de terminación de la edificación de las viviendas será libre.

#### 7.- Regulación de usos

- Uso Dominante:
  - Vivienda en 1ª y 2ª categoría.
- Usos Compatibles:
  - Industrial en 1ª y 2ª categoría
  - Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1ª, 2ª, 3ª y 6ª categoría
  - Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Comercial en 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Relación en 1ª y 2ª categoría
  - Cultural
  - Educativo

- Religioso
- Sanitario en 3ª y 4ª categoría
- Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Protección en edificio exclusivo

### ARTÍCULO 77.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

Será de aplicación general lo preceptuado para la zona de vivienda adosada, con las siguientes particularizaciones.

- La composición de fachadas y huecos así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesario el sobredimensionamiento de los huecos y la composición será necesariamente simétrica en las fachadas recayentes al exterior, de forma que ambas viviendas resulten simétricas respecto del eje constituido por la medianería.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional.

Se autorizan antepechos de fábrica en los balcones, pero no se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados, manteniéndose siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto de los cerramientos exteriores: fachada frontal, laterales y trasera.
- Las alineaciones podrán adaptarse por razones de composición. Para ello, deberá solicitarse previamente al Ayuntamiento y justificarse adecuadamente, mediante la documentación escrita y gráfica correspondiente a la edificación y al conjunto inmediato, que la solución adoptada no perjudica el carácter de la zona.
- Las cubiertas serán de teja cerámica, admitiéndose la coexistencia con azoteas soladas de ladrillo o baldosa cerámica.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa.





## **CAPÍTULO 7.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL**

### **ARTÍCULO 78.- DEFINICIÓN**

El suelo de tolerancia industrial queda incluido dentro del perímetro urbano según señala el plano número 2 de ordenación.

### **ARTÍCULO 79.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### 1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima al vial principal 12 mts. para industria y usos compatibles y 6 mts. para vivienda.

#### 2.- Edificabilidad neta máxima

1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para industria y usos compatibles y  
2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para vivienda.

#### 3.- Alineaciones

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario de constituido por la Ctra. a las Minas de Cala de 5 mts.

#### 4.- Separación a linderos privados

La separación mínima a linderos privados será de 2 mts.

#### 5.- Ocupación máxima de parcela

Será la resultante de los puntos anteriores.

#### 6.- Altura máxima edificable

La altura máxima edificable medida hasta el arranque de la cubierta será de 7 mts.

#### 7.- Número de plantas

El número máximo de plantas será 2.

#### 8.- Altura libre de plantas

- Para usos industriales la altura libre mínima será de 3,50 mts.
- Para usos compatibles y vivienda 2,60 mts.

#### 9.- Condiciones de composición

La edificación que presenta fachada a la Carretera de las Minas de Cala, considerando que constituyen la “fachada de la población” deberán configurar un tramo singular, cuidando el diseño y los materiales empleados, el tratamiento de los volúmenes, fachadas y jardinería de los espacios libres resultantes.

No podrán utilizarse para las cubiertas ni el fibrocemento ni la chapa galvanizada, pero sí la lacada.

#### 10.- Regulación de usos

- Usos dominantes:
  - Vivienda en 1ª categoría
  - Industria en 1ª, 2ª y 3ª categoría con medidas correctoras que la reduzcan a 2ª categoría
- Usos compatibles:
  - Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1ª, 2ª, 3ª y 6ª categoría
  - Comercial en 2ª, 3ª y 4ª categoría
  - Relación en 1ª y 2ª categoría
  - Cultural
  - Religioso
  - Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría
  - Protección en edificio exclusivo

### **ARTÍCULO 80.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA**

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.



- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de chapas para el cerramiento. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

No se permitirá el empleo de chapa, ni siquiera lacada, para los faldones de la cubierta.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.
- No se admite ningún retranqueo, ni parcial ni total, de las alineaciones.
- A las soluciones de cubierta serán de aplicación las ordenanzas previstas para las edificaciones adosadas.

## **CAPÍTULO 8.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE INDUSTRIA**

### **ARTÍCULO 81.- DEFINICIÓN**

El suelo de uso industrial queda incluido dentro del perímetro urbano según señala en el plano número 2 de ordenación.

### **ARTÍCULO 82.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### 1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima al vial principal 10 mts.

#### 2.- Edificabilidad neta máxima

1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

#### 3.- Alineaciones

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario de 3 mts. Sobre esta limitación prevalecerán las condiciones de separación al vial impuestas por la Ley de Carreteras.

#### 4.- Separación a linderos privados

En parcelas de superficie superior a 800 m<sup>2</sup> y fachada continua superior a 20 mts. la separación mínima a linderos privados será de 3 mts.

En las parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup> la edificación podrá adosarse a los linderos laterales. Si se dispusieran retranqueos, la separación mínima será de 3 mts.

#### 5.- Ocupación máxima de parcela

La resultante de los puntos anteriores.

#### 6.- Altura máxima edificable

La altura máxima edificable medida hasta el arranque de la cubierta será de 8 mts.

#### 7.- Número de plantas

El número máximo de plantas será 2.

#### 8.- Altura libre de plantas

- Para usos industriales la altura libre mínima será de 3,50 mts.
- Para usos compatibles 2,50 mts.

#### 9.- Condiciones de composición

Las que presenten fachada a la carretera, dada su singularidad, teniendo en cuenta su componente publicitario o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y jardinería de los espacios libres frontales.

No podrán utilizarse para cubiertas el fibrocemento ni la chapa galvanizada, pero sí lacada.

#### 10.- Regulación de usos

- Usos dominantes:
  - Industrias en 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría
- Usos compatibles:



- Vivienda complementaria de la actividad
- Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 2ª, 5ª y 6ª categoría
- Oficinas en 1ª y 2ª categoría
- Comercial en 2ª, 3ª y 4ª categoría
- Relación en 2ª categoría
- Protección

#### ARTÍCULO 83.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de chapas para el cerramiento. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

Se autoriza el empleo de chapa para los faldones de la cubierta, con las mismas características que la empleada para dicha cubierta.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores
- No se admite ningún retranqueo, ni parcial ni total de las alineaciones.
- Las cubiertas no podrán ser de fibrocemento ni de chapa, admitiéndose únicamente la lacada en color rojo u ocre.

Se prohíben únicamente las cubiertas de elementos reflectantes.

#### CAPÍTULO 9.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS

##### ARTÍCULO 84.- OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS

Los suelos destinados a sistemas serán de cesión obligatoria, incorporándose al uso y dominio público por cesión voluntaria de su titular, compra directa o expropiación, pudiendo en este último supuesto la Administración repercutir en su caso el importe de la misma mediante contribuciones especiales.

En los Planes Parciales que desarrollen las NN.SS. los suelos destinados a sistemas, serán de cesión gratuita, tal y como se establece el Art. 20 RDL 1/92 de 26 de Junio y 46 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### ARTÍCULO 85.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas permitiéndose el empleo elementos cerámicos vidriados o del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.
- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.
- Se podrá admitir algún retranqueo parcial de las alineaciones, exigido por la funcionalidad de la edificación y que tendrá un reflejo en las soluciones de composición.
- Las soluciones de cubierta serán las previstas para la edificación, aunque en casos excepcionales y por exigencias de luces de cierta importancia podrá admitirse el uso de chapa lacada en color rojo u ocre.



## **CAPÍTULO 10.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES** **“PARQUE Y JARDÍN”**

### **ARTÍCULO 86.- DEFINICIÓN**

El suelo para jardines y parque urbano se encuentra definido en el plano número 2 de ordenación. Se complementa por los suelos destinados a uso de zona verde en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de estas NN.SS. en suelo apto para urbanizar.

### **ARTÍCULO 87.- CONDICIONES DE USO**

Las superficies delimitadas para jardines y parques admitirán los siguientes usos:

- jardines públicos
- juegos infantiles
- instalaciones provisionales de ferias, mercadillos, cines de verano y cualquier otro compatible con su carácter.

A tales fines, se estudiará la jardinería utilizando especies arbóreas y arbustivas propias de la zona, que no supongan un mantenimiento costoso.

## **CAPÍTULO 11.- NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES** **“CEMENTERIO”**

### **ARTÍCULO 88.- DEFINICIÓN**

Comprende este uso los terrenos e instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres. El uso a tal fin se encuentra definido en el plano número 2 de ordenación.

### **ARTÍCULO 89.- CONDICIONES DE USO**

Deberá cumplir las ordenanzas municipales vigentes sobre este uso, así como cualquier otra normativa legal de aplicación.

Cualquier instalación aneja al centro de uso sanitario o religioso deberá ser exclusiva para la actividad a la que se refiere el Art. anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.

Las obras y urbanización necesarias para su funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso de obra.

### **ARTÍCULO 90.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA**

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. Se procurará una composición absolutamente simétrica de las fachadas.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de chapas para el cerramiento. Se permite el empleo puntual de elementos cerámicos vidriados para revestir las fachadas o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.
- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose sólo puntualmente colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores
- Se admiten retranqueos, parciales o total, de las alineaciones.
- Las cubiertas no podrán ser de fibrocemento ni de chapa, admitiéndose únicamente la cubierta tradicional, bien inclinada con teja bien plana, embaldosada con ladrillo o plaqueta cerámica.

## **CAPÍTULO 12.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO** **“DOCENTE”**

### **ARTÍCULO 91.- DEFINICIÓN**

El suelo para uso educativo, se encuentra definido en el plano número 2 de Ordenación.

### **ARTÍCULO 92.- NÚMERO DE PLANTAS**

El número máximo de plantas en edificaciones de nueva planta será de dos, con una altura máxima de 7 metros hasta la cornisa.



Por encima de esta altura solo se permitirán desembarcos de escalera y depósitos de agua y los faldones de cubierta nueva superarán los 30 grados de pendiente.

#### ARTÍCULO 93.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general para la edificación de tipo adosado en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose en los zócalos, moquetas y fachadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas el uso de azulejo serigrafiado, baldosas de terrazo o cualquier otro elemento disonante con la construcción tradicional del pueblo, como aplacados de piedra artificial o piedra natural pulimentada, etc. Tampoco se admite el uso de ladrillo visto en el zócalo.
- Se permitirá el empleo de elementos cerámicos vidriados o del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.
- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas, cornisas, etc. dentro del conjunto de la fachada.
- Se podrá admitir algún retranqueo puntual de las alineaciones, exigido por la funcionalidad de la edificación y que tendrá su reflejo en las soluciones de composición.
- Las soluciones de cubierta serán las previstas para la edificación, aunque en casos excepcionales y por exigencias de luces de cierta importancia podrá admitirse el uso de chapa lacada en color rojo u ocre.

#### ARTÍCULO 94.- CONDICIONES DE USO

Los proyectos de edificación y equipamiento de las Escuelas deberán cumplir con las Normas Específicas establecidas por la Administración competente.

### CAPÍTULO 13.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO “SOCIAL”

#### ARTÍCULO 95.- DEFINICIÓN

El suelo para el Equipamiento Social se encuentra definido en el Plano número 2 de Ordenación. Las superficies delimitadas para Equipamiento Social admitirán los siguientes usos:

- Recreativo
- Cultural
- Administrativo
- Sanitario
- Asistencial
- Religioso

#### ARTÍCULO 96.- NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas en edificaciones de nueva planta será de dos, con una altura máxima de 7 metros hasta la cornisa.

Por encima de esta altura sólo se permitirán desembarcos de escalera y depósitos de agua, y los faldones de cubierta nueva superarán los 30 grados de pendiente.

#### ARTÍCULO 97.- CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS

Será de aplicación lo preceptuado en las presentes Ordenanzas para el uso "Sistemas" (artículo 85).

En los zócalos, moquetas y fachadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas no se autoriza el uso de azulejo serigrafiado, baldosas de terrazo o cualquier otro elemento disonante con la construcción tradicional del pueblo, como aplacados.

Las cubiertas inclinadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas deberán ser de teja.

El color general de la edificación será el blanco.

#### ARTÍCULO 98.- ALINEACIONES

El edificio ajustará siempre que sea compatible con lo anterior, a las alineaciones marcadas en los planos de Ordenación.





#### ARTÍCULO 99.- CONDICIONES DE USO

Los proyectos de edificación de estas unidades deberán cumplir con las normas específicas establecidas por la Administración competente.

#### CAPÍTULO 14.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO “DEPORTIVO”

##### ARTÍCULO 100.- DEFINICIÓN

El suelo para el Equipamiento Deportivo se encuentra definido en el Plano número 2 de Ordenación.

##### ARTÍCULO 101.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN URBANA

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.
- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de aplacados de gres, azulejo, terrazo, piedra artificial o piedra natural pulimentada. Se permite revestir las fachadas puntualmente con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto, también de forma puntual, como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.
- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose sólo puntualmente colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.
- Se admiten retranqueos, parciales o total, de las alineaciones.
- Las cubiertas no podrán ser de fibrocemento ni de chapa, admitiéndose la cubierta tradicional, bien inclinada con teja bien plana embaldosada con ladrillo o plaqueta cerámica.

##### ARTÍCULO 102.- CONDICIONES DE USO

En el suelo de utilización deportiva no se podrán construir más edificaciones que las necesarias para este uso, es decir, polideportivo abierto o cerrado, gradas para espectadores, vestuarios y los aparcamientos necesarios.

Las edificaciones para el uso deportivo deberán ajustarse a las normas vigentes en esta materia, emanadas por cualquiera de los Organismos competentes.

#### CAPÍTULO 15.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN “UNIDADES DE EJECUCIÓN”

##### ARTÍCULO 103.- DEFINICIÓN

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una “Unidad de Ejecución” para las que se prevé su desarrollo mediante “Plan Especial”, “Estudio de Detalle”.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a “Calificación del Suelo”.

##### ARTÍCULO 104.- PLANEAMIENTO DERIVADO

Para la iniciativa privada o de oficio por el Excmo. Ayuntamiento, se redactarán sobre las “Unidades de Ejecución”, los correspondientes Planes Especiales o Estudios de Detalle, ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan y al contenido de las correspondientes “Fichas de Planeamiento” que se acompañan en el Articulado de la presente Ordenanza.

##### ARTÍCULO 105.- DELIMITACIÓN

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las “Unidades de Ejecución”, ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

##### ARTÍCULO 106.- ALINEACIONES Y RASANTES

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

##### ARTÍCULO 107.- NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACIÓN DEL SUELO

La parcela mínima será aquella que tenga una superficie igual a 70 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada de 6 mts.



### ARTÍCULO 108.- INICIATIVA DE DESARROLLO

Para cada unidad de Actuación se indica el sistema de actuación deseable (Compensación), no obstante el Ayuntamiento podrá, justificadamente, acometer las actuaciones por los sistemas de cooperación o expropiación.

### ARTÍCULO 109.- OBJETIVOS DE LAS “UNIDADES DE EJECUCIÓN”

El Núcleo urbano tiene unas características viarias particulares que podemos resumir en:

Vía única y principal: La Avda. de Andalucía que recorre toda la población con anchura variable, con bordes muy cerrados. Tras ella solo en la zona izquierda se configura una trama urbana en profundidad, con viario de capacidad notable por su anchura y en buenas condiciones. Este viario como se deduce de lo expuesto se conecta poco y mal (estrechamientos) con la Avda. principal y a su vez se cierra en el borde opuesto dejando solo precarias conexiones con el campo circundante.

Con la revisión de las NNSS se pretende mejorar algo la conexión del interior con la Avda. principal y asegurar que se rompa el cerco perimetral, ya muy cerrado, y que las expansiones futuras, no descartables no se produzcan aisladamente del entramado viario actual. Se corrigen también alineaciones indispensables para cambiar la cualificación de algunas calles traseras que serán en el futuro calles más urbanas. Este objetivo general es el que prosiguen las Unidades de Actuación.

En cuanto a zonificación se entiende como la idónea para la colmatación de los vacíos interiores la del propio núcleo tradicional, para las zonas del borde a completar la de vivienda unifamiliar y adosadas y se establece una ordenanza de edificación aislada en el contacto con un medio natural más adecuado para ocio, vacaciones o forma de vida semiurbana-semirural, para el cual consideramos no existe en la actualidad demanda, pero es previsible en el futuro.

Por último con la limitada zona de viviendas pareadas se pretende un barrio de calidad que establezca una tramitación de las nuevas manzanas, de edificación adosada y de industrial al medio natural.

- U.A. nº 1:

Afecta a la calle que conduce a la Ermita, en donde se emplazan un centro escolar y un polideportivo.

\*\*

Se ordena acorde con las iniciativas habidas en la zona, pero tomando las medidas necesarias para asegurar la deseable permeabilidad que haga posible en el futuro la expansión hacia la zona de topografía suave que se extiende tras la calle, fuera del límite del suelo urbano. Para ello se traza un peine viario que desde la calle de la Ermita se dirige hacia el SO. Igualmente se retoca puntualmente la alineación para asegurar la anchura mínima suficiente.

Las tipologías que se eligen para el uso residencial a implantar en la unidad de actuación son:

1º.- La Adosada para completar la semimanzana que se ha comenzado a configurar.

2º.- La Aislada/Pareada en el resto para adaptar las restantes manzanas a la tipología ya implantada puntualmente, y que es la que se considera más adecuada al crecimiento futuro, en consonancia con el aspecto lúdico-costumbrista: feria, romería, ... que concurre en la zona.

- U.A. nº 2:

Continua la anterior y se desarrolla sobre un parcelario en parte edificado para vivienda, en parte libre y finalmente una gran parcela dedicada a industria agrícola. Se abre una calle que, con la proyectada en la unidad 2 asegure la permeabilidad hacia la zona trasera.

La tipología de vivienda elegida es la unifamiliar adosada que parece la idónea para dar a esa zona un marcado carácter urbano.

- U.A. nº 3:

Esta Unidad de Actuación prevé la modificación del uso industrial de la Segunda Fase del Plan Parcial de iniciativa municipal ubicado junto a la Carretera de Minas de Cala.

Se basa en la premisa de haber suelo suficiente en la primera Fase industrial para las necesidades de la demanda de este tipo de suelo y la magnífica situación topográfica de estos terrenos para consolidar un atractivo suelo residencial.

Para aislarlo de la zona industrial se han eliminado las parcelas de este uso recayentes a la calle de uso residencial, logrando una zona verde que potencia el atractivo del Sector. Por otro lado las futuras viviendas quedan conectadas a la fase residencial del Plan Parcial, y gozan de la inmediatez de los equipamientos deportivo y educativo, así como de la proximidad del social y comercial.

Considerando que el Sector se encuentra ordenado conforme a un Plan Parcial, se deberá modificar el mismo, por otra parte válido en líneas generales para el tipo de construcción que se pretende ya que se contemplaban conjuntamente usos industriales y residenciales. La zonificación para esta Unidad de Actuación es, en zona residencial, la unifamiliar pareada. Este es una vivienda de uso habitual con jardín en zona delantera y trasera. Se podrá admitir el adosado a un lateral de forma pareada, o igualmente la agregación de dos parcelas para construir una vivienda aislada de mayor superficie.

- U.A. nº 4:

Tiene como objetivo completar la trama urbana en el extremo Este, dando con el viario salida coherente a la Avda. de la Constitución hacia la Avda. de Andalucía.



La semimanzana residencial que existe en el tramo de la Avda. de Andalucía, formando el borde Sur, se completa por otra semimanzana y entre ambas quedará una calleja para entrada de cocheras en las traseras actuales y en las viviendas futuras.

El uso de esta unidad es residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada / pareada / adosada.

**ARTÍCULO 110.- DIRECTRICES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- U.A. nº 1:

Delimitación : Según plano nº 1 de Ordenación.  
 Superficie : 13.274 m2  
 Ordenanza : Vivienda adosada. Art. 54 a 63  
 Vivienda pareada. Art. 118  
 Vivienda aislada. Art. 65 a 74  
 Nº máximo de viviendas : 50  
 Aprovechamiento máximo : Según Ordenanza  
 Superficie de cesión : 1.150 m2 (viario)  
 Sistema de actuación : Compensación  
 Planeamiento de Desarrollo : Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización por iniciativa municipal

- U.A. nº 2:

Delimitación : Según plano nº 1 de Ordenación.  
 Superficie : 4.300 m2  
 Ordenanza : Vivienda Unifamiliar adosada. Art. 54 a 63  
 Nº máximo de viviendas : 23  
 Aprovechamiento máximo : Según Ordenanza  
 Superficie de cesión : 780 m2 (viario)  
 220 m2 (zona verde)  
 Sistema de actuación : Compensación  
 Planeamiento de Desarrollo : Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

- U.A. nº 3:

Delimitación : Según plano nº 1 de Ordenación.  
 Superficie : Superficie según Modificado del Plan Parcial  
 Ordenanza : Vivienda unifamiliar pareada/ aislada. Art. 118 para pareada y Art. 65 a 74 para aislada.  
 Nº máximo de viviendas : 60  
 Aprovechamiento máximo : Según Ordenanza  
 Superficie de cesión : Se trata de un suelo íntegramente municipal. Según Ley 7/2.002 de la L.O.U.A.  
 Sistema de actuación : Compensación  
 Planeamiento de Desarrollo : Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

- U.A. nº 4:

Delimitación : Según plano nº 1 de Ordenación.  
 Superficie : 8.025,42 m2  
 Ordenanza : Vivienda unifamiliar adosada/ pareada/ aislada. Art. 54 a 63, 65 a 74, y 118.  
 Nº máximo de viviendas : 22  
 Aprovechamiento máximo : Según Ordenanza  
 Superficie de cesión : 3.385,20 m2 (viario)  
 Uso : Residencial  
 Sistema de actuación : Compensación  
 Planeamiento de Desarrollo : La Unidad de Actuación nº 4 se podrá desarrollar en dos unidades de Ejecución independientes UE-1 y UE-2, mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para cada Unidad



## **CAPÍTULO 16.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN “ACTUACIONES AISLADAS”**

### **ARTÍCULO 111.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

Las cinco actuaciones aisladas que se proyectan tienen por finalidad solucionar problemas de viario y obtener equipamiento.

### **ARTÍCULO 112.- PLANEAMIENTO DERIVADO**

Se podrán redactar Estudios de Detalle de iniciativa municipal para el desarrollo de las unidades. En cualquier caso se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización.

### **ARTÍCULO 113.- DELIMITACIÓN**

Se indica en el plano de Gestión de la documentación gráfica.

### **ARTÍCULO 114.- OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS**

- A.A. nº 1:

Crear mejor acceso desde la Avda. de Andalucía a la Avda. de la Constitución. Para ello se toca la alineación del punto estrecho de la calle existente, para hacerla accesible a los autobuses escolares y otros. La calle así reformada mejorará también la conexión de la reciente urbanización en proceso de edificación actualmente.

- A.A. nº 2:

Se trata de dar una nueva alineación a la c/ Granada desde la Avda. de Andalucía y posibilitar el comienzo de una nueva calle que permita conexiones futuras con la Zona Norte y los caminos existentes.

- A.A. nº 3:

Conectar la c/ Granada, a través de la calle frente a la UA2 y el callejón por el que discurre la infraestructura de saneamiento con la Avda. de Andalucía. Para ello se traza un pequeño tramo de calle en el lugar que ahora ocupa una parcela vacía de vivienda unifamiliar y se remodela el callejón.

- A.A. nº 4:

Crear zona verde en un vacío arbolado que queda incluido en la trama residencial.

de la población.

Esta nueva zona verde equilibra las dotaciones en el conjunto

- A.A. nº 5:

Carretera de la Mina.

Nueva alineación para ensanchar la entrada a c/ Cruz desde la

### **ARTÍCULO 115.- DIRECTRICES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS**

- A.A. nº 1:

Ámbito : Indicado en el plano nº 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie : 292,30 m2

Sistema de actuación : Expropiación

Uso : Viario

Iniciativa : Municipal

Planeamiento de Desarrollo : Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

- A.A. nº 2:

Ámbito : Indicado en el plano nº 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie : 590,47 m2

Sistema de actuación : Expropiación

Uso : Viario

Iniciativa : Municipal

Planeamiento de Desarrollo : Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

- A.A. nº 3:

Ámbito : Indicado en el plano nº 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie : 922,53 m2

Sistema de actuación : Expropiación

Uso : Viario/ Residencial



Iniciativa : Municipal

Planeamiento de Desarrollo : Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

- A.A. nº 4:

Ámbito : Indicado en el plano nº 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie : 6.466,30 m<sup>2</sup>

Sistema de actuación : Expropiación

Uso : Zona verde

Iniciativa : Municipal

Planeamiento de Desarrollo : Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

- A.A. nº 5:

Ámbito : Indicado en el plano nº 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie : 258,61 m<sup>2</sup>

Sistema de actuación : Expropiación

Uso : Viario

Iniciativa : Municipal

Planeamiento de Desarrollo : Proyecto de Urbanización





## **TÍTULO 5.- NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

### **CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

#### **ARTÍCULO 116.- EDIFICIOS O INSTALACIONES DISCONFORMES CON LAS NORMAS**

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaran disconformes con las mismas serán calificados como “Fuera de Ordenación” mientras subsistan. No obstante, podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o instalación existente.

En caso de erradicarse la actividad existente, los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de estas Normas.

El desarrollo del Suelo Urbanizable implicará la adaptación de la edificación existente a las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias.

### **CAPÍTULO 2.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR UR**

#### **ARTÍCULO 117.- OBJETIVOS**

Se proyecta un Sector de suelo apto para urbanizar que complete la trama urbana en el extremo Este de la ciudad.

Su forma es casi rectangular y topográficamente se sitúa en una cota elevada con respecto a la Avda. de Andalucía, en la ladera orientada al Sur de una pequeña elevación.

En el Sector se proyecta emplazar un grupo de viviendas, que equilibre el conjunto urbano.

La ordenación del Sector permitirá establecer una conexión viaria con el vial implantado en la Actuación Aislada AA-3, obteniendo así el Sector UR una salida más a la Avda de Andalucía a través de la AA-3.

La ordenación del Sector UR deberá ubicar la zona de Espacios Libres en el área colindante con la Actuación Aislada AA-4, con el objetivo de formar un área homogénea con el Parque previsto en la AA-4.

El desarrollo del Sector UR se realizará mediante un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

#### **ARTÍCULO 118.- DIRECTRICES DEL PLAN PARCIAL**

Delimitación	: Según plano nº 1 de Ordenación
Superficie	: 9.100 m <sup>2</sup>
Uso	: Residencial
Sistema de actuación	: Compensación
Planeamiento de Desarrollo	: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Nº máximo de viviendas	: 40
Edificabilidad del Sector	: 0,65 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> suelo (5.915 m <sup>2</sup> )
Dotaciones	: Las de P.P. según L.O.U.A.
Tipología	: Unifamiliar Pareada

Otras determinaciones:

- El viario que se proyecte deberá solucionar la continuidad de conexión de la c/ Cruz con la Avda. de Andalucía, bordeando la zona verde, y alcanzando el extremo Este, frente al nuevo viario previsto en la UA4.
- La ejecución de este vial definido en la AA-3 se realizará con cargo al Sector UR y su ejecución deberá estar finalizada al mismo tiempo que las obras de urbanización del Sector UR.

La ordenación que defina el Plan Parcial del Sector UR deberá ubicar la zona de Espacios Libres en el área colindante con la Actuación Aislada AA-4, con el objeto de formar un área homogénea con el Parque previsto en la AA-4.

#### **Normas específicas para las Viviendas Unifamiliares Pareadas en el Sector UR**

Se pretende con esta Ordenanza reforzar la imagen de área residencial mediante edificaciones rodeadas de jardín y sin la posibilidad de que aparezcan elementos medianeros al tener todos los paramentos de las edificaciones el tratamiento de fachada. Por otro lado se establece con esta tipología una forma eficaz de conexión de la zona edificada rodeada de zona verde, con las imágenes de contacto del Sector con zonas no urbanizables, que son rústicas formadas por dehesas de alcornocales.

Parcela Mínima Edificable.

Superficie mínima	: 135 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	: 8 m



Fondo mínimo : 11 m

Edificabilidad neta máxima : 1,2 m<sup>2</sup><sub>techo</sub> / m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

Alineaciones.

Alineaciones a Vial y Medianeras. Las edificaciones tendrán una separación mínima respecto de las lindes de parcelas de 3 m.

Altura máxima y número de plantas.

El número máximo de plantas es de dos (baja y primera) con una altura máxima de 7,00 m. Por encima de esta altura sólo se permitirán castilletes de acceso a planta de cubiertas con un máximo de 16 m<sup>2</sup> construidos.

La altura máxima se computará siempre teniendo como referencia la cota natural del terreno al cual deberá permanecer inalterable en la zona libre de edificación interior de parcelas.

Ocupación Máxima.

Será la resultante de aplicar los parámetros de alineación de la edificación y superficie de parcela no pudiendo sobrepasar el máximo de 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> (80%).

Condiciones de composición.

Los cerramientos de fachadas de parcelas se situarán en su alineación a vial. La altura máxima de los cerramientos de fachadas de parcelas será de 1,30 m, pudiendo a partir de esta altura y hasta un máximo de 1,90 m completarse con elementos como rejas y vegetación.

Los cerramientos con parcelas contiguas con una altura máxima de 2,00 m de los que 1,30 podrá ser de fábrica el resto de seto vegetal o malla.

Se conservan las paredes de cerramientos que actualmente tiene el Sector en sus límites Norte- Este y Oeste.

La composición, color y materiales de las edificaciones estarán en consonancia con las del resto de la población o bien en consonancia con la arquitectura de su diseminado.

El color predominante de las construcciones será blanco y se procurará el recercado de huecos de fachadas según el modo tradicional de la arquitectura de la población y la zona en que esta se ubica.

Regulación de Usos.

Uso dominante.

Vivienda 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría.

Usos compatibles.

Industrial en 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría.

Aparcamiento en interior de parcela.

Oficinas en 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Educativo.

Religioso.



## **TÍTULO 6.- NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

#### **ARTÍCULO 119.- ALCANCE**

Las Normas de ordenación tienen como objetivo para el suelo no urbanizable preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano, y establecer, en su caso, medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su degradación.

Tratan de abordar, en un plano general como corresponde a la redacción de un Planeamiento de ámbito global, la problemática de actuaciones que por su tipo y dimensiones se realizan forzosamente en el suelo no urbanizable (canteras de granito, corcho, etc.) estableciendo medidas que compatibilicen estas actividades con la necesaria preservación de las condiciones naturales del medio.

Toda la regulación del Suelo No Urbanizable se regirá por la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Conforme al Art. 46 de la misma se han incluido en esta categoría de suelo los terrenos que:

- tienen la condición de bienes de dominio público natural
- están sujetos a algún régimen de protección
- merecen el otorgamiento de régimen de protección, conforme al estudio realizado por las propias Normas Subsidiarias
- considerarse necesario preservar su carácter rural
- precisarse el mantenimiento de sus características para proteger la integridad de un bien público

#### **ARTÍCULO 120.- PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

En el Suelo No Urbanizable se proyecta un Plan Especial de Protección del Entorno Natural “Minas de Cala”.

#### **ARTÍCULO 121.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN**

La explotación minera “Minas de Cala” provocó la aparición de un poblado anexo a la explotación que comprendía un total de 185 viviendas, de las cuales ha desaparecido ya la mayor parte y está prevista la demolición de las restantes. Las diversas operaciones que conllevan, tanto la explotación minera, como la residencia adjunta para los trabajadores, provocó y provoca alteraciones en el medio natural en donde se implantan estas actividades. La importancia de este medio físico, incluido en Parque Natural de Aracena y Pico de Aroche, y la evolución sufrida es posible, en los próximos años de la actividad minera, otorga una especial importancia al área, lo que conduce a la previsión de la Redacción de un Planeamiento Especial.

Por otra parte la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía ha incoado expediente de catalogación de la zona arqueológica del Escorial, delimitando un área que queda íntegramente comprendida dentro del perímetro del Plan Especial. Como aspecto de interés cultural relevante se incluye su protección entre las definiciones y determinaciones del Plan Especial.

El “Plan Especial de Rehabilitación del entorno natural Minas de Cala” que se contempla en las presentes NN.SS. tiene las siguientes definiciones:

##### 1.- Usos y actividades previstos:

- Explotación minera.
- Turismo, ocio y conocimiento del entorno natural del Parque compatible con la actividad anterior.
- Explotación agropecuaria compatible con las anteriores.

##### 2.- Objetivos del Plan Especial:

- La rehabilitación del medio físico: reforestación, restauración topográfica, ...
- El estudio y reutilización de las infraestructuras de interés.
- La ordenación de la edificación que se considere necesario conservar o implantar.
- La conservación, mantenimiento y custodia de la zona arqueológica.

##### 3.- Criterios para abordar los aspectos enunciados:

- Potenciación de la vegetación autóctona e introducción de especies compatibles y adecuadas al entorno del Parque Natural.
- Reutilización de las edificaciones existentes de tipología coherente con la tradicional de la zona, y/o mejor estado de conservación y adecuación al uso que el Plan Especial le otorgue.
- Intervenciones blandas destinadas a corregir el impacto ambiental de operaciones anteriores, que revaloricen y mejoren el entorno natural.

##### 4.- Delimitación del Plan Especial:

Se ha representado en las hojas correspondientes de la zonificación del S.N.U.

Los límites deberán de ser definidos por el propio Plan Especial de forma definitiva.

El área, que de forma orientativa se delimita, abarca el valle donde se emplaza la mina, entre la cota 550 por el Norte y el Sur, y desde el embalse de la Mina de Cala, hasta el camino que bordea dicha mina por el occidente.

##### 5.- Ordenanza de conservación, mantenimiento y custodia de la zona arqueológica:



a) Delimitación:

Se transcribe la delimitación realizada por la Consejería de Cultura para el entorno del Bien Inmueble “Zona Arqueológica del Escorial”:

En la delimitación del Entorno de la Zona Arqueológica de El Escorial se ha tenido en cuenta la conveniencia de dotar al yacimiento de un área de cautela arqueológica, habida cuenta que se desconoce su extensión total. Hacia el Sur el yacimiento encuentra un límite natural en el cauce del arroyo de la Herrería, y hacia el Oeste el embalse de estériles, construido hace pocos años, hace inútil cualquier cautela. El lugar de posible localización de zonas de necrópolis u otro tipo de construcciones podría quedar al Norte, donde el terreno describe una zona más llana, aunque en ligero ascenso. Al Este comienza otro cerro en el que no hay noticias de hallazgos fortuitos ni existen materiales arqueológicos en superficie.

El Entorno queda gráficamente delimitado por una figura poligonal de 5 vértices cuyas coordenadas U.T.M. USO 30 son las siguientes:

	X	Y
1.-	205228.8461	4206928.0077
2.-	205155.4964	4206757.6708
3.-	205459.2728	4206667.6300
4.-	205566.6482	4206836.5838
5.-	205421.0122	4206911.8113

b) Obligaciones:

Igualmente se transcriben las instrucciones particulares adoptadas para el expediente por la Consejería de Cultura:

- b.1) Cualquier actividad, sea agrícola, industrial o de infraestructura, que requiera la remoción de tierras o la extracción de rocas en el área delimitada como Zona Arqueológica y en su Entorno necesitará la obtención de una autorización previa de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El cambio de uso de la tierra y el subsuelo afectados por la mencionada delimitación deberá ser notificado a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

- b.2) Previamente a la intervención en la Zona Arqueológica o en su Entorno el propietario, o en su caso el usufructuario, estará obligado a informar a la Delegación Provincial de Cultura, la cual, una vez valorado el tipo de actuación propuesta y su incidencia en el yacimiento, dará vía libre, o bien planteará una intervención arqueológica, para la que es necesaria una autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

El propietario (o usufructuario) estará obligado a acatar el informe que emita la Delegación Provincial de Cultura, sea éste favorable o desfavorable a los intereses de aquél.

- b.3) El propietario o, en su caso, el usufructuario de suelo rústico afectado por la delimitación de Zona Arqueológica y su Entorno, no podrá realizar siembra de árboles que suponga un movimiento de tierras en profundidad, ni proceder al arranque de los existentes, ni a la quema de rastrojos; tampoco podrá emplear un arado subsolador en los trabajos agrícolas.

No se podrá extraer roca en el área delimitada como Zona Arqueológica ni en su Entorno, ni con fines industriales, ni particulares, sin una previa autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

La Zona Arqueológica posee vegetación propia de monte bajo y su uso como erial no perjudica el yacimiento. El uso agropecuario del Entorno (principalmente dedicado a la cría de porcino) tampoco se considera perjudicial. En realidad la mayor amenaza para el yacimiento podría estar en un cambio de usos y en la ampliación de la vecina empresa metalúrgica Presur.

- b.4) Cualquier tipo de actuación encaminada a una mejor conservación o mantenimiento de las estructuras conservadas deberán presentar obligatoriamente un Proyecto de Conservación ante la Delegación Provincial de Cultura.

- b.5) El propietario o, en su caso, el usufructuario, deberá denunciar de inmediato ante la Delegación Provincial de Cultura cualquier modificación que aprecie en el yacimiento y que sea producida por expoliación, ya sea ésta manual o mecánica, en virtud de lo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991 de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

ARTÍCULO 122.- NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACIÓN DEL SUELO

Se prohíben en suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de suelo no urbanizable, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73).

En su ámbito correspondiente se aplicará el Plan de Uso y Gestión redactado para el Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Será de aplicación la legislación de la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de 18 de mayo BOJA de 31 de mayo de 1.994 y la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.



En todo caso la superficie de la parcela agraria mínima estará de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de 14/11/96 por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en Andalucía de conformidad con la ley 19/1.995 sobre modernización de las explotaciones agrarias, y que para el término municipal de Cala la fija con un mínimo de 3,5 Has de secano.

### ARTÍCULO 123.- NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

Tanto para las Nuevas Edificaciones, Mantenimiento, Mejora y Rehabilitación de las existentes así como todas las construcciones en general, se regirá por las ordenanzas del Art. 4.2.11 del P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

#### a) Condiciones de adaptación al paisaje

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

En este sentido el color predominante de los hastiales será el blanco, cerramientos de piedra natural, y en las cubiertas el rojo, siendo estas inclinadas con faldones al estilo tradicional y serrano.

#### b) Condición aislada de la edificación

Se regirán según el uso de la construcción por el Art. 4.2.11 del P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

#### c) Altura

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o seis metros.

#### d) Condiciones de cierre de fincas

Sólo podrán construirse, previa licencia municipal de obras, la cual estará supeditada a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente en base a lo dispuesto en la ley 7/94 de Protección Ambiental, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo.

En todo caso deberán realizarse a la manera tradicional de la zona.

Los cerramientos actualmente existentes, de mampostería concertada, destacan en el paisaje por su extensión, alineación y forma, evidenciando la trama de caminos y constituyendo por sí mismos un punto esencial de comprensión del paisaje

humanizado por la secular acción del hombre integrado en la naturaleza. En este sentido se consideran elementos a proteger, prohibiéndose expresamente su demolición, remoción o recrecido, su sustitución por otros cerramientos o el uso de materiales diferentes a la piedra. Sí se admitirá el uso de mortero de agarre en la mampostería.

#### e) Condiciones de acceso

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente en el medio rural, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación. Este vial, para su construcción, necesitará la autorización municipal y estará sujeto a lo dispuesto en la ley 7/94 de Protección Ambiental y por la ley 2/89 de E.N.P y P.O.R.N. y P.R.U.G. del P.N.S.A.P.A. (Art. 4.2.8)

#### f) Condiciones higiénico-sanitarias

##### - Abastecimiento de agua.

Solo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

##### - Evacuación de residuales.

Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a éste estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión.

Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o depuradoras.

En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos. Los límites de los diferentes elementos existentes en el efluente vertido no superarán lo establecido en la legislación de aguas ni en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, debiendo en cualquier caso obtenerse la autorización previa del Organismo de Cuenca conforme al Art. 245 y siguientes del Reglamento de Aguas.

##### - Vertidos.

Tanto para los vertidos directos e indirectos de aguas residuales como para cualquier otro residuo, será precisa la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como Órgano de Cuenca, conforme al Art. 245 y siguientes del Reglamento de Aguas.

#### g) Tratamiento del entorno de la edificación

##### - Movimiento de tierras.

Solo podrán autorizarse los necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.





- Conservación de vegetación.

Se conservará el arbolado existente, prohibiéndose su tala. La repoblación deberá hacerse con especies propias del lugar.

#### ARTÍCULO 124.- EDIFICIOS O INSTALACIONES DISCONFORMES CON LAS NORMAS

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como “Fuera de Ordenación” mientras subsistan. No obstante, podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación conforme a lo señalado en el Art. 29 de las presentes Ordenanzas. Ninguna actuación en este tipo de edificaciones podrá dar lugar a un incremento del valor de la expropiación, conforme la Disposición adicional Iª de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En caso de erradicarse la actividad existente, los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de estas Normas.

#### ARTÍCULO 125.- NORMAS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

Con carácter complementario se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Huelva, así como el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de Huelva. En todo momento, se estará a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche, de rango superior al planeamiento municipal.

#### ARTÍCULO 126.- DIVISION EN ZONAS. CALIFICACIÓN

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente título, y siguiendo las directrices marcadas por el Art. 119 de las presentes Ordenanzas y el Art. 46 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen las siguientes calificaciones:

- SNU de Especial Protección de Riberas, que contempla básicamente el correspondiente a los dominios públicos definidos por la Legislación de Aguas
- SNU de Especial Interés Ambiental, que engloba los terrenos protegidos por el Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de Huelva: "Alcornocales de Cala" (AG-10) y los que los estudios desarrollados en la elaboración de las presentes Normas establecen como dignos de esta protección
- SNU de Especial Interés Estratégico-Ambiental, que recoge los terrenos de especiales características, por ser el trazado de la antigua vía férrea, deben protegerse para lograr el mantenimiento de esas características y la integridad de este bien público

- SNU de Especial Protección Arqueológica, que recoge los terrenos que deben protegerse por análogas razones al párrafo anterior, en este caso referidas a los hallazgos de interés arqueológico y cultural
- SNU de Especial Protección: Vías Pecuarias, que engloba terrenos que deben protegerse por análogas razones a las anteriores, en este caso referidas al bien público y su enorme interés ambiental, ganadero y cultural
- SNU Genérico, constituido por los terrenos en que simplemente se considera necesaria la preservación del carácter rural

### CAPÍTULO 2.- NORMAS DE REGULACIÓN DE USO

#### ARTÍCULO 127.- ALCANCE

Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en los artículos 15, 16 y 17 en cuanto al Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas categorías de Suelo No Urbanizable, prevalecerán a las contenidas en el presente capítulo.

#### ARTÍCULO 128.- CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes y normas de la Consejería de Agricultura.
- Explotaciones de canteras, conforme a lo acotado en este sentido por el Patrimonio del Estado.
- Instalaciones para la explotación del corcho, en zonas relativamente próximas al núcleo urbano y siempre y cuando no se precise para ello la tala o corte de ningún ejemplar arbóreo.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo podrán autorizarse las siguientes:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.



- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

#### ARTÍCULO 129.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

##### a) Definición

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

##### b) Usos regulados

Las construcciones e instalaciones autorizadas estarán necesariamente al servicio de la explotación agraria o ganadera. El ayuntamiento denegará la licencia de construcción solicitada si, previos los informes que considere pertinentes, se estima no estar suficientemente justificada la vinculación, dependencia y proporción adecuada de la construcción respecto a la explotación agrícola.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abono, piensos o aperos al servicio de una única explotación.
- Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.
- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.
- Viviendas al servicio de la explotación agrícola, siempre que quede convenientemente justificada su vinculación a la explotación.

Las granjas de aves, con independencia del número de aves que posea, se tramitarán mediante el procedimiento previsto para las Actuaciones de Interés Público.

##### c) Parcela mínima

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 35.000 m<sup>2</sup>. Se podrán autorizar pequeñas edificaciones dedicadas a almacén de aperos, aun cuando el tamaño de la parcela en que se ubique no la justifique, y se disponga por el promotor de otras parcelas en lugares distintos que justifiquen de forma fehaciente la necesidad de dicha construcción.

##### d) Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 2% de la parcela en que se autorice la construcción.

La edificación se situará a más de 20 mts. de los linderos de la finca.

##### e) Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1000 m.
- Distancia mínima a eje de carreteras: 100 m.
- Distancia mínima a la linde de la finca: 100 m.
- Distancia mínima a cauces: Preservará la Zona de Servidumbre de cinco metros de anchura como mínimo para uso público y resguardará las preceptivas medidas en la de policía de cien metros de anchura, conforme a la vigente Legislación de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

##### f) Condiciones particulares de la edificación

- Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura en coronación deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Separación a linderos: la edificación se situará a más de 20 m. de los linderos a la parcela.

##### g) Otras condiciones

La regulación de estas actividades y explotaciones se ajustará a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

##### h) Tramitación

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará según la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.



- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del PEPMF.C. En este sentido, la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía incluye en el Anexo II de actividades sujetas a Informe Ambiental las explotaciones ganaderas en estabulación permanente a partir de unos límites.

#### ARTÍCULO 130.- ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN EXTRACTIVA

##### a) Definición

Se consideran actividades de explotación extractiva las relacionadas con la extracción de minerales.

##### b) Usos regulados

Las construcciones e instalaciones que se autoricen estarán necesariamente al servicio de la explotación, debiendo justificarse detalladamente la vinculación, necesidad y proporción de la edificación con respecto a la explotación del mineral.

En todo caso la edificación se considerará como parte de la explotación en cuanto al plan de restauración ambiental, debiendo contemplarse la demolición y total retirada de los productos en el momento de finalizar la actividad extractiva.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de productos específicos o materiales de perforación, barrenas, etc.
- Instalaciones higiénicas para el personal que trabaja en la explotación.
- Instalaciones sanitarias o de comedor para dicho personal.
- Oficinas para la administración de la explotación.

##### c) Parcela mínima

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 100.000 m<sup>2</sup>.

##### d) Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 1% de la superficie de la parcela sobre la que se autorice la construcción.

##### e) Otras condiciones

La regulación de estas actividades y explotaciones se ajustará a los Planes y Normas de la Dirección de Minas y de la Junta de Andalucía, y a la legislación específica de estas actividades. En concreto se citan el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva y la Ley de Protección Ambiental de 18 de Mayo de 1.995 de la Junta de Andalucía.

- f) Las autorizaciones para la apertura se otorgarán individualizadas para cada uno de los frentes de que pudiera constar la actuación. A tal efecto, tanto el Proyecto de la explotación como el de la restauración ambiental se estructurarán por frentes, tanto en sus determinaciones técnicas como en su valoración económica.

La restauración del medio natural se realizará siempre de forma integrada con la explotación, de forma que a medida que deje de explotarse una zona, se procederá a la restauración de la misma.

Se considerará aspecto fundamental en la restauración la restitución (o máxima aproximación posible) al tiempo de morfología existente en el terreno antes de la explotación.

Respecto de la restauración vegetal, se realizará con las especies existentes en el estado preoperacional, esto es en el estrato arbóreo encina, el alcornoque y el quejigo. La densidad mínima de plantación será de 300 plantones por Hectárea.

Para el adecuado arraigo y vida de las especies plantadas, será preceptiva la retirada previa a la explotación de la capa de suelo edáfico, que se acopiará y conservará para su utilización en la restauración. Si no existiera capa suficiente ante las nuevas condiciones del terreno tras la explotación (subsuelo con un porcentaje de huecos mucho mayor) será preciso una superior aportación de suelo edáfico.

La autorización de la explotación no incluye la de tránsito indiscriminado de vehículos y maquinaria. El proyecto de la explotación recogerá unas zonas y caminos de tránsito, que se materializarán en el terreno de forma que se evite la invasión por la maquinaria de zonas en donde no va a explotarse el recurso, con los consiguientes daños a especies vegetales, etc. fuera del ámbito de la propia explotación.

Para garantía de la posterior restauración, será condición previa al otorgamiento de la licencia el depósito -en dinero a aval- de cantidad suficiente para asegurar la restauración ambiental, y que como mínimo será el 106% de la señalada en el Proyecto de restauración.

No se otorgará licencia a un nuevo frente en una explotación si los anteriores no se han restaurado debidamente.

##### g) Implantación



Aunque es evidente que existe una especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, se han determinado las siguientes condiciones particulares de implantación:

- Distancia mínima de la instalación o cualquiera de sus elementos (corta, escombreras, posibles edificaciones, aparcamiento de maquinaria...) al perímetro del casco urbano: 1.000 m.
- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 100 m.
- Distancia mínima de la instalación al cauce de la Rivera del Cala: 200 m. Las graveras quedan exentas de esta limitación, aunque lógicamente deberán ajustarse a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable.
- Se prohíbe la actividad extractiva en los cerros más significativos de la zona y que tienen una mayor incidencia visual.
- Se prohíbe la actividad extractiva a una distancia inferior a 250 m. de la ermita.
- Otros terrenos cuyos valores ecológicos aconsejen su preservación y aquellos en que esta circunstancia quede establecida en el P.O.R.N. del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche o en cualquier otra legislación Medio ambiental vigente.

#### h) Tramitación

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentar en el Ayuntamiento:

- Plano de situación a escala y con amplitud suficiente para que la C.P.U. pueda valorar las posibles repercusiones de la implantación, con toda la información gráfica que se pueda aportar para establecer la idoneidad del emplazamiento.
- Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de explotación y Declaración del Impacto Ambiental favorable de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente, y estudio de no afección a restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

### ARTÍCULO 131.- ACTIVIDADES VINCULADAS AL CORCHO

#### a) Definición

Se consideran actividades vinculadas a la explotación del corcho a las relacionadas con el acopio, manipulación y/o transformación industrial de este producto natural. No lo son por tanto las de meras "saca" del corcho.

#### b) Usos regulados

Las construcciones o instalaciones que pueden ser objeto de autorización han de estar necesariamente al servicio de la actividad industrial del corcho, debiendo justificarse detenidamente su necesidad y proporción con respecto a los recursos que van a ser explotados.

Se consideran construcciones o edificaciones al servicio de esta actividad las siguientes:

- Pavimentaciones de zonas destinadas al almacenamiento del material.
- Cubriciones de zonas destinadas a acopio en seco.
- Edificaciones destinadas a contener las instalaciones de manipulación y transformación del material, o servicios complementarios: higiénicos, sanitarios, Centros de Transformación, etc.

#### c) Parcela mínima

La parcela mínima necesaria para autorizar este tipo de instalaciones será de 20.000 m<sup>2</sup>.

#### d) Ocupación de parcela

La ocupación máxima será del 1% de la superficie de la parcela sobre la que se autorice la construcción. En esta ocupación no se contabilizarán las zonas simplemente pavimentadas usadas para acopio.

#### e) Implantación

- Distancia mínima de la edificación a eje de carretera: 50 m.
- Distancia mínima de la edificación a borde de caminos: 25 m.

#### f) Otras condiciones

La edificación no podrá afectar ningún ejemplar arbóreo.

#### g) Tramitación

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.





- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección del Parque y de prevención ambiental contempladas en la ley 7/94 de Protección Ambiental sin perjuicio de las contempladas en el P.E.P.M.F.

#### ARTÍCULO 132.- ACTIVIDADES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS

##### a) Definición

Se considerarán como tales las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

##### b) Usos regulados

Se establecen las siguientes categorías:

- Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: Las de carácter temporal, cuyo periodo de existencia no rebasa al de la construcción a que se liga, de tal modo que se impedirá el destino para cualquier otro uso una vez ejecutada la obra pública, a menos que se conceda la oportuna convalidación urbanística.
- Construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: Centros operativos, viveros, garajes, talleres y viviendas del personal encargado.
  - Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: Aparcamiento, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros deberán demostrar su vinculación a la obra pública y se instalarán exclusivamente en las áreas de servicio previstas en los Proyectos de Carreteras.

##### c) Parcela mínima

No se fija parcela mínima.

##### d) Ocupación de parcela

No se limita.

##### e) Otras condiciones

Será obligatorio el estudio de impacto ambiental para otorgar la correspondiente licencia a las obras de nuevas infraestructuras (tendido eléctrico, conducciones de abastecimiento y saneamiento de aguas, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, ferrocarriles y similares) de acuerdo con lo dispuesto en la ley 7/94 de Protección Ambiental y en el P.E.P.M.F.

Las construcciones vinculadas a las obras públicas que no estén contempladas en los espacios correspondientes a las áreas de servicio, se tramitarán por

el procedimiento relativo a las Actuaciones de Interés Público. Sólo podrán ubicarse en zonas de Suelo No protegido.

#### ARTÍCULO 133.- EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

##### a) Definición

Son actuaciones que tienen por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en el Suelo No Urbanizable de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

No tienen esta consideración las actividades de obras públicas ordinarias, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que se establezcan procedimientos especiales en las correspondientes legislaciones sectoriales, conforme a los Art. 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuando la declaración de utilidad pública o interés social venga atribuida por aplicación de legislación específica. En caso contrario sólo podrá considerarse cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento Pleno y previa valoración de las justificaciones del solicitante.

##### b) Usos regulados

No se autorizarán, en aplicación de las normas del presente artículo industrias al borde de la carretera, salvo la calificadas legalmente como “peligrosas e insalubres”.

Igualmente no serán autorizables, en aplicación de las presente Normas, complejos industriales (centrales eléctricas, etc...), grandes dotaciones /hipermercados, complejos deportivos, etc...), aunque se declaren de utilidad pública o interés social. Para proceder a su autorización será necesario la Modificación de las Normas Subsidiarias para establecer las determinaciones urbanísticas en cuanto a la ordenación y protección del entorno, así como prever las implicaciones en el término municipal derivadas del asentamiento de mano de obra y consiguiente necesidad de residencia o servicios.

##### c) Parcela mínima

No se fija mínima.

##### d) Condiciones de la edificación

Carácter aislado. Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo, deberán tener el carácter de aislada, y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población. Igualmente cumplirán las limitaciones de tamaño y forma de parcela,





condiciones estéticas y tratamiento del entorno exigidas para las edificaciones señaladas en el artículo correspondiente al corcho.

No podrá afectarse ningún ejemplar arbóreo.

La distancia mínima de la edificación a la linde de la finca afecta a ella será de 100 metros.

El aprovechamiento edificatorio vendrá limitado por los siguientes parámetros:

- Altura máxima ...: 2 plantas o 7 metros
- Ocupación máxima :
 

Primeros 5.000 m2 parcela .....	7%
Resto hasta 25.000 m2 .....	5%
Resto .....	2%

e) Otras condiciones de la edificación

Necesidad de emplazamiento en el medio rural. La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Deberá seguirse el procedimiento establecido en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, tramitándose un Plan Especial o Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que resulten preceptivas conforme a legislación específica.

ARTÍCULO 134.- INSTALACIONES Y ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

Se definen estas instalaciones como las destinadas a dotar al núcleo de población (u otros núcleos) de alguno de los servicios básicos: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica o de gas, comunicaciones: telefonía, televisión o datos, etc.

Con independencia del cumplimiento de las diferentes legislaciones sectoriales y del resto de la presente normativa urbanística, se establecen para este tipo de actuaciones los siguientes condicionantes:

a) Instalación

Siempre que sea razonablemente posible, las actuaciones con este objeto se resolverán mediante instalaciones enterradas.

b) Edificaciones

No se autorizarán otras que las técnicamente imprescindibles para el normal desarrollo del servicio.

c) Antenas

Se considera que la instalación de un mástil para la ubicación de estos elementos resulta una perturbación apreciable para el entorno del Suelo No Urbanizable. Con el objetivo de que esta perturbación sea mínima, será obligatoria la instalación en un solo mástil de los diferentes operadores de telefonía móvil y televisión. Ello con independencia del trámite correspondiente a la instalación, como elemento de Interés público en S.N.U.

d) Condiciones de la edificación

Carácter aislado. Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo, deberán tener el carácter de aislada, y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población. Igualmente cumplirán las limitaciones de tamaño y forma de parcela, condiciones estéticas y tratamiento del entorno exigidas para las edificaciones señaladas en el artículo correspondiente al corcho.

No podrá afectarse ningún ejemplar arbóreo.

ARTÍCULO 135.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se define como núcleo de población, un conjunto de edificaciones destinadas a usos residenciales o industriales, con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura), cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

- Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogida mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.
- La edificación se sitúa a más de 100 metros de cualquier linde de la finca y no comparte infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 1.000 metros del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela.



### **CAPÍTULO 3.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS**

#### **ARTÍCULO 136.- DEFINICIÓN**

Se incluyen en esta clase las riberas de los cauces fluviales de mayor calidad medioambiental, que los hace merecedores de una especial protección, independientemente de la protección legal que de por sí tienen todos los cauces fluviales por la legislación sectorial correspondiente.

- Rivera de Cala
- Rivera del Hierro

#### **Protección de Cauces Públicos**

Se regulan por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones establecidas en este apartado.

Las márgenes de las riveras están sujetas en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de 5,00 m de ancho para uso público.

A una zona de policía de 100 m de ancho en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

La ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables y siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2.002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces estarán reguladas por la legislación estatal y los Planes Hidrológicos de Cuenca.

La ocupación de edificaciones en zona de policía en suelo no urbanizable deberá contar con la autorización del organismo de cuencas. Se permitirá hasta un límite de 25 m desde la rivera del arroyo siempre y cuando no tengan la consideración de inundables y se facilite el drenaje de las zonas que sí lo sean.

#### **ARTÍCULO 137.- USOS**

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas
- Tala de conservación

Se consideran usos autorizables los siguientes:

- Obras de captación de agua
- Adecuaciones recreativas blandas
- Instalaciones del Sistema General de abastecimiento o saneamiento
- Imágenes o símbolos

Se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Desmontes, aterrazamientos, rellenos
- Vertederos de residuos
- Extracción de áridos o arenas
- Extracciones mineras a cielo abierto y subterráneas
- Instalaciones anexas a la explotación minera
- Infraestructuras de servicio
- Vertidos de residuos mineros
- Almacén de productos no primarios
- Industrias incompatibles en el medio urbano
- Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios
- Infraestructura de servicios
- Vertidos de residuos industriales
- Adecuaciones recreativas duras
- Parque rural
- Instalaciones deportivas en medio rural
- Parque de atracciones
- Albergues de carácter social
- Campamentos de turismo
- Instalaciones no permanentes de restauración
- Instalaciones permanentes de restauración
- Construcción de instalación hotelera
- Usos turísticos recreativos en edificación existente
- Centros sanitarios especiales
- Centros de enseñanza ligados al medio
- Instalaciones provisionales de ejecución de la obra pública
- Instalaciones de entretenimiento de la obra pública
- Instalaciones al servicio de la carretera
- Instalaciones vinculadas al Servicio General de telecomunicaciones
- Instalación o construcción de infraestructura energética
- Viario de carácter general
- Obras de protección hidrológica
- Aeropuertos y helipuertos
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas
- Infraestructura para experimentación industrial
- Vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios
- Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública
- Vivienda guardería complejo medio rural
- Vivienda familiar autónoma
- Soportes de publicidad exterior



## **CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL**

### **ARTÍCULO 138.- DEFINICIÓN**

Se refiere a espacios en los que la conjunción del interés ecológico y paisajístico, les confiere un mérito para ser conservados. Aunque no constituyan ecosistemas sobresalientes, amenazados o endémicos sí cumplen un papel fundamental en la conservación del suelo y protección de los recursos hidrogeológicos, entre otros.

### **ARTÍCULO 139.- USOS**

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Tala de conservación
- Obras de captación de aguas
- Obras e instalaciones anejas a la explotación
- Infraestructuras de servicios a la explotación
- Adecuaciones naturalísticas
- Adecuaciones recreativas blandas
- Albergues de carácter social
- Instalaciones no permanentes de restauración
- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- Vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios

Se consideran usos autorizables los siguientes:

- Instalaciones de primera transformación de productos
- Instalación o construcción de invernaderos
- Estabulación de ganado, granjas avícolas
- Vertederos de residuos agrarios
- Extracciones mineras subterráneas
- Extracciones mineras a cielo abierto
- Industria incompatible en el medio urbano
- Infraestructuras de servicio
- Vertidos de residuos mineros
- Instalaciones de entretenimiento de la obra pública
- Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública
- Instalaciones deportivas en medio rural
- Usos turísticos recreativos en edificación existente
- Centros sanitarios especiales
- Centros de enseñanza ligados al medio
- Instalaciones al servicio de la carretera
- Instalaciones vinculadas Sistema General de telecomunicaciones
- Instalación o construcción de infraestructura energética
- Instalaciones o construcciones del Sistema General de abastecimiento o saneamiento
- Viario de carácter general

- Obras de protección hidrológica
- Vertederos de residuos sólidos urbanos e instalaciones anejas
- Vivienda para guardería
- Soporte de publicidad exterior

La ubicación de cualquier tipo de vertedero o instalaciones de almacenaje de residuos requerirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente según determina el P.O.R.N. de P.N.S.A. y P.A. en su Apt. 5.3.7 – 2 (e).

Se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios
- Almacén de productos no primarios
- Infraestructura de servicios
- Vertidos de residuos industriales
- Instalaciones permanentes de restauración
- Construcción de instalación hotelera
- Infraestructuras para experimentación industrial
- Imágenes y símbolos
- Vivienda familiar autónoma

## **CAPÍTULO 5.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS ESTRATÉGICO-AMBIENTAL**

### **ARTÍCULO 140.- DEFINICIÓN**

El objetivo de esta calificación es evitar la ocupación indebida o usurpación de este espacio de dominio público para permitir en el futuro el desarrollo de un recurso recreativo-ambiental de gran interés para el municipio.

Identifica un solo sector: el antiguo trazado de la línea férrea.

La protección se corresponde con la zona de dominio público (8 m. a cada lado).

### **ARTÍCULO 141.- USOS**

Se permitirán exclusivamente instalaciones deportivas y recreativas directamente relacionadas con las “líneas verdes” siempre que no modifiquen la vegetación existente, no introduzcan elementos que alteren el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo.



## **CAPÍTULO 6.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

### **ARTÍCULO 142.- CARACTERIZACIÓN Y NORMAS GENERALES**

#### 1. Caracterización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica

Los yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica están constituidos por los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico según se determina en el Art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1.985 y en la ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por los que tienen especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Con las presentes normas generales se pretende incentivar la conservación y salvaguarda de los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal para lo que se define una delimitación de los mismos y de su entorno de protección con poligonales cerradas que tienen determinadas las coordenadas UTM de sus vértices, según queda reflejado en Plano nº 8 (Hojas 1 a 5) de esta Norma Subsidiaria. En Anexo de estas Normas Subsidiarias y como documento integrante de las mismas se aporta el inventario patrimonial de Cala en el que figuran las fichas de los yacimientos arqueológicos existentes.

#### 2. Normas Generales

En todos los suelos en los que haya constancia de la existencia de patrimonio arqueológico o bien existan indicios que presupongan la existencia de los mismos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva que recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Si en el transcurso de cualquier otra actividad surgen vestigios de patrimonio arqueológico se deberá notificar a la corporación municipal, la cual ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y adopte las medidas protectoras oportunas, todo ello según se estipula en el Art. 50.1 de la ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía para la aparición de nuevos restos arqueológicos y en el procedimiento del Art. 82 del Decreto 19/95 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Cualquier actividad sea agrícola, industrial o de infraestructura que requiera remoción de tierras o extracción de rocas en las áreas delimitadas como Zona Arqueológica y en su entorno necesitará previamente la autorización de la Consejería de Cultura.

Los cambios de uso de la tierra y subsuelo de las áreas delimitadas como Zona Arqueológica y su entorno deberá ser notificado previamente a la Consejería de Cultura.

Con carácter general para todas las áreas delimitadas como Zonas Arqueológicas y su entorno será necesaria la autorización de la Consejería de Cultura para llevar a cabo actuaciones que puedan incidir en la conservación del patrimonio arqueológico, tales como subsolados, cambios de cultivos, plantaciones de arbolado, etc, con independencia de que algunas puedan no estar sujetas a la obtención de la licencia municipal previa.

### **ARTÍCULO 143.- USOS PROHIBIDOS Y PERMITIDOS**

#### 1. Usos Prohibidos

En las áreas delimitadas como yacimientos Arqueológicos y su entorno están prohibidos los siguientes usos y actividades:

Estará prohibida toda instalación y edificación en una zona delimitada por la curva de nivel de 630 m., así como todo tipo de uso diferente al de investigación, recuperación y puesta en valor del yacimiento arqueológico “Castillo de Cala”.

Las prospecciones arqueológicas superficiales ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

La tala de árboles a efectos de transformación de uso del suelo.

La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, invernaderos, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

La localización de vertederos de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

Las explanaciones y aterrazamientos.

Construcciones y edificaciones de todo tipo.

Obras e instalaciones turístico – recreativos.

Las prácticas deportivas o recreativas con vehículos a motor.

Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización ya tengan carácter temporal o permanente.





Instalaciones de soportes para antenas, tendidos eléctricos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos que tengan carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección, no supongan deterioro del paisaje y están supervisados por la Consejería de Cultura.

## 2. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura

- a) Excavación Arqueológica, entendida como la remoción de tierras y el análisis de estructuras, realizado con metodología científica destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.
- b) Prospección Arqueológica, entendida como la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.
- c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre, entendido como el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o cualquier tipo de contacto con el soporte de los motivos figurados.
- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
- e) Actuaciones arqueológicas de vallado, cerramiento y cubrición.
- f) Estudio y en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos.

## 3. Usos Permitidos

Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluidas las tareas de laboreo superficial de tierras, pastoreo y aprovechamientos marginales como recogida de especies vivas silvestres tanto animales como vegetales.

Los aprovechamientos cinegéticos.

El excursionismo y contemplación

## **CAPÍTULO 7.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN: VÍAS PECUARIAS**

### ARTÍCULO 144.- DEFINICIÓN

Las vías pecuarias son bienes de dominio público y en todo caso están reguladas por la ley 3/1.995 de 23 de marzo y por el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Andaluza de 4 de agosto de 1.998 – Decreto 155/1.998.

Vereda de los Contrabandistas  
Vereda del Valle  
Vereda de la Losa  
Vereda de El Real de la Jara a Zufre

En todos los casos la anchura legal es de 20,89 metros.

### ARTÍCULO 145.- USOS

Estará prohibida toda instalación y edificación en estos terrenos. Serán únicamente autorizables, previa autorización correspondiente usos del subsuelo o vuelo, con el fin de resolver el trazado de infraestructuras.

## **CAPÍTULO 8.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU GENÉRICO**

### ARTÍCULO 146.- DEFINICIÓN

Suelos no urbanizables que no han sido calificados como especialmente protegidos en las categorías de suelo anteriores.

Los dos sectores calificados son:

- Minas de Cala
- Entorno urbano

### ARTÍCULO 147.- USOS

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Tala de conservación
- Obras de captación de aguas
- Obras e instalaciones anejas a la explotación
- Infraestructuras de servicios a la explotación
- Instalación o construcción de invernaderos
- Adecuaciones naturalísticas
- Adecuación recreativas blandas
- Albergues de carácter social
- Usos turísticos recreativos en edificación existente
- Instalaciones no permanentes de restauración
- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- Instalaciones al servicio de la carretera
- Instalaciones vinculadas Sistema General de Telecomunicaciones
- Instalación o construcción de infraestructura energética
- Instalaciones o construcciones del Sistema General de abastecimiento o saneamiento
- Vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios





Se consideran usos autorizables los siguientes:

- Estabulación de ganado, granjas avícolas
- Vertederos de residuos agrarios
- Extracciones mineras subterráneas
- Extracciones mineras a cielo abierto
- Obras o Instalaciones de primera transformación de productos
- Infraestructuras de servicio
- Vertidos de residuos mineros
- Almacén de productos no primarios
- Industria incompatible en el medio urbano
- Infraestructura de servicios
- Instalaciones deportivas en medio rural
- Viario de carácter general
- Centros sanitarios especiales
- Centros de enseñanza ligados al medio
- Construcción de instalación hotelera
- Obras de protección hidrológica
- Vertederos de residuos sólidos urbanos e instalaciones anejas
- Instalaciones de entretenimiento de la obra pública
- Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública
- Vivienda para guardería
- Vivienda familiar autónoma
- Soporte de publicidad exterior
- Imágenes y símbolos
- Instalaciones permanentes de restauración

La ubicación de cualquier tipo de vertedero o instalaciones de almacenaje de residuos requerirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente según determina el P.O.R.N. de P.N.S.A. y P.A. en su Apt. 5.3.7 – 2 (e).

Se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios
- Vertidos de residuos industriales
- Infraestructuras para experimentación industrial



## **TÍTULO 7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN EN LA CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN**

#### **ARTÍCULO 148.- REGULACIÓN**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y especialmente en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la información urbanística y la intervención en los actos de edificación y uso del suelo se regulará dentro del término municipal por lo establecido en el presente título.

### **CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **ARTÍCULO 149.- PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS**

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos.

El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos, debidamente diligenciados y actualizados, para consulta de los administrados. La consulta se deberá realizar en los locales que al efecto habilite el Ayuntamiento y en las horas de despacho público.

#### **ARTÍCULO 150.- INFORMACIÓN ESCRITA**

- Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La obtención de esta información será obligatoria en los supuestos en que así lo prevea el presente título.
- La solicitud de información deberá identificar la finca, polígono o sector de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que de hecho concurren, y a la misma deberán ajustarse los documentos, que en cada caso, sean exigidos por el presente título.
- La información deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes desde que el administrado presente la solicitud con los documentos exigidos. El cómputo de este plazo quedará suspendido si el solicitante fuera requerido para completar la solicitud inicial o los documentos exigibles.

#### **ARTÍCULO 151.- EFICACIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- La validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.
- La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades o derechos contrarios al planeamiento, sin perjuicio de la indemnización de las lesiones patrimoniales causadas por el error en la información.

#### **ARTÍCULO 152.- LA CÉDULA URBANÍSTICA**

- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca sita en el término municipal.

Su contenido es el indicado en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

- A la solicitud de la cédula urbanística se adjuntará un plano de situación de la finca a escala, como mínimo 1.2.000, copia de la cartografía de estas NN.SS., conteniendo la parcelación del entorno y señalando la edificación existente.

### **CAPÍTULO 3.- LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **SECCIÓN 1ª.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **ARTÍCULO 153.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Estarán sujetas a previa licencia municipal las actas de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el Art. 169 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, además de los previstos en las presente Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de la característica naturales superficiales o no del terreno, tales como aperturas de caminos y senderos, extracción de áridos, y aquellos otros de análoga naturaleza.

#### **ARTÍCULO 154.- CARÁCTER REGLADO**

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de las presentes NN.SS. y con arreglo a las condiciones que se señalan en este Capítulo.

Además, el otorgamiento de licencia deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendios, así como las Ordenanzas que, en desarrollo de las NN.SS. se aprueben en su día.



En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General.

#### ARTÍCULO 155.- PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DEL ACTO DE OTORGA-MIENTO DE LICENCIA

El procedimiento de concesión de licencia se ajustará a lo dispuesto en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Normas.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

#### ARTÍCULO 156.- REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

- a) Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiese, dirigida al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con la siguientes indicaciones:
- Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
  - Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación en los artículos siguientes.
  - Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen para la que se solicita la licencia.
  - Lugar y fecha.

- b) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.
- c) Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes.

#### ARTÍCULO 157.- PLAZOS Y SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO

- a) Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el Artículo 172 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:
- Durante el periodo de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.
  - Durante el periodo que transcurra desde que se produzca el requerimiento, hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.
  - Durante los días que mediaran entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.
  - Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo según el art. 12 del R.D. 3250/76, de 30 de Diciembre y el pago de los mismos.

#### ARTÍCULO 158.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES

- a) Si el proyecto se adecuase estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Normas, el órgano competente otorgará la licencia.
- b) Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observasen deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el Proyecto y, en todo caso las siguientes:

- Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
- No respetar las determinaciones de las Normas Subsidiarias formulando un Proyecto de obra, instalación o uso del suelo en contradicción con los usos admitidos, aplicando un coeficiente de Edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plantas



autorizadas, o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías, ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamiento, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.
  - No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a las mismas.
- c) Si del examen de la petición resultara alguna deficiencia subsanable, es decir de las no comprendidas en el apartado anterior de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que, transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

#### ARTÍCULO 159.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión y en el Art. 55 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### ARTÍCULO 160.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

- a) Quedarán caducadas las licencias en los siguientes supuestos:
- Cuando las obras o actividades autorizadas no áe inicien o no se terminen en los plazos expresamente señalados en la licencia.
  - Cuando no se señale el plazo expreso, si no se iniciaran las obras o actividades autorizadas a los seis meses (6) de la notificación de la licencia al peticionario.
  - Cuando iniciadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada se interrumpieran por un periodo superior a 6 meses.
  - Cuando no señalándose plazo expreso de terminación no estuvieran terminadas las obras transcurridos tres años desde la notificación de la concesión de licencia.
- b) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término se declare expresamente producida aquella.
- c) Cuando por causa justificada, no se hayan podido comenzar las obras, a los seis meses de la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una prórroga de otros seis meses (6). Si en el transcurso de la obra, ésta se quedará paralizada, antes de

cumplir los seis (6) meses puede solicitarse una prórroga, siempre que esté dentro del periodo de los tres años (3) desde su concesión por la Comisión de Gobierno.

#### ARTÍCULO 161.- LICENCIAS DISCONFORMES CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, por aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente, se estará a lo dispuesto en el Art. 174 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### ARTÍCULO 162.- LICENCIAS Y HALLAZGOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

- a) Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa autorización expresa del Ayuntamiento que se otorgará previo los asesoramientos pertinentes.
- b) Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente.
- c) En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La urbanización y edificación en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la ley 13/1.985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.
- d) En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

#### ARTÍCULO 163.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria, en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación con expresión de su superficie y localización.
- Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas.



- Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- Plano Topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
- Plano de parcelación a la misma escala.

#### ARTÍCULO 164.- LICENCIAS DE AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN DE PARCELAS Y DESLINDES Y REAJUSTE DE SUS LÍMITES

Requerirán la previa licencia municipal los actos de agregación y segregación de parcelas.

A la solicitud inicial se acompañan los siguientes documentos:

- Plano de situación de las parcelas originales.
- Plano acotado de las mismas con indicación de la superficie de las parcelas y del aprovechamiento.
- Planos que indiquen el resultado final de la operación que se pretende autorizar, con indicación de superficies de aprovechamiento.

#### ARTÍCULO 165.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Estarán sometidas a la previa concesión de licencia todas aquellas obras de urbanización no previstas expresamente en el planeamiento.

a) Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- Cédula urbanística, si estuviese implantada, de la finca o fincas referidas.
- Proyecto técnico por triplicado.

b) Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimientos de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones.
- Red de distribución.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

c) El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos.

- Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- Plano topográfico a escala no menor de 1:500, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiese.
- Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.
- Comunicación de los técnicos superior y medio que han de intervenir en la obra.

En el caso de obras de urbanización previstas en el planeamiento, deberá tramitarse para su aprobación por el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Urbanización con el contenido indicado en el apartado c) anterior.

En las determinaciones correspondientes a los Proyectos de Urbanización, deberán cumplimentarse las exigencias previstas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir y normativas sectoriales de aplicación a las diferentes infraestructuras.





- c) Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones por triplicado según RD 279/1.999 de 22 de febrero, caso de ser preceptivo.

#### ARTÍCULO 166.- LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000
- Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado y, la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- Plano de alineaciones oficiales si las hubiese y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visados por los correspondientes colegios oficiales.

#### ARTÍCULO 167.- SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS

- a) Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- Proyecto técnico por triplicado.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones por Triplicado caso de ser preceptivo según R.D. 279/1.999 de 22 de Febrero.
- Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajes de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
- Comunicación de los técnicos superior y medio que han de efectuar la dirección de las obras.

- b) El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la

reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
- Planos de emplazamiento a escala 1:2.000, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1:500 cuando sea necesario figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.
- Plano topográfico del solar en su estado actual a escala, debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.
- Planos de plantas y fachadas, a escala, con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.
- Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
  - \* Normas sobre prevención de incendios.
  - \* Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

- c) Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

#### ARTÍCULO 168.- LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USO

- a) Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.



- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000, en el que se expresa claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
- Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
- Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

b) Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

#### ARTÍCULO 169.- LICENCIA DE DEMOLICIÓN, EN ZONAS DE ORDENANZAS DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

La solicitud de licencias de demolición en estas zonas definidas por estas NN.SS., deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

#### ARTÍCULO 170.- LICENCIA DE DERRIBO

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 copia de plano oficial municipal.
- Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
- Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
- Comunicación de la aceptación de los técnicos designados para la dirección de las obras, visadas por los correspondientes colegios oficiales.

#### ARTÍCULO 171.- PECULIARIDADES DE LA LICENCIA DE OBRAS MENORES

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos para exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de fosas sépticas y pozos.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación de elementos estructurales, o sustitución puntual de rollizos de madera en forjados por viguetas prefabricadas.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.



- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros y vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

En todo los casos deberán presentarse planos firmados por técnico competente y adaptados a la legislación vigente, donde se grafíen claramente las obras objeto de la petición y se justifique que como consecuencia de las obras no se altera el contenido básico de las ordenanzas de edificación.

Asimismo se notificará los técnicos que han de hacerse cargo de la dirección de la obra.

#### ARTÍCULO 172.- LICENCIA DE APERTURA: CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

- a) Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, sin entrañar riesgos para las personas.
- b) Se consideran calificadas las actividades siguientes:
- Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.
  - Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
  - Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
  - Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

#### ARTÍCULO 173.- LICENCIA DE APERTURA: DOCUMENTACIÓN

- a) Para las actividades inocuas se precisará:
- Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

- Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.
- Declaración de la potencia en motores a instalar.
- Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
- Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

b) Para las actividades calificadas se precisará:

- Los documentos a que se refieren los puntos 1, 2, 3 y 5 del punto a) del presente artículo.
- Proyecto técnico por triplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

#### ARTÍCULO 174.- LICENCIA PARA USOS AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

En Suelo No Urbanizable únicamente podrán realizarse las actividades y usos contemplados en el Art. 52 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y las presentes Normas Subsidiarias.

En Suelo No Urbanizable de especial protección, los derechos reconocidos en el párrafo anterior sólo corresponderán cuando así lo atribuya el régimen de protección a que el suelo esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría y protección.

a) Para solicitar la licencia municipal se deberá presentar, al menos la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento y carreteras.
- Estudios de incidencia ambiental según las directrices emanadas de las disposiciones en cumplimiento de materia ambiental en vigor y que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías



que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

- Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.
- Proyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

- b) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. De forma previa a la solicitud de licencia se requerirá, conforme al Art. 52.1.C de la Ley 7/2.002 la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, a cuyo contenido y determinaciones deberá ajustarse la solicitud de de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- c) Si se trata de vivienda familiar, se aportarían los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen la no existencia de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.
- d) Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Proyecto.

## SECCIÓN 2ª.- CONTROL E INSPECCION DE LAS OBRAS

### Subsección 1ª.- Alineaciones y rasantes

#### ARTÍCULO 175.- PROCEDIMIENTO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES

- a) La petición del particular, solicitando la materialización de las alineaciones y rasantes, expresará si lo es a efectos de parcelación o de edificación, y a la misma se adjuntarán los siguientes planos:
  - Planos de situación con orientación y escala como mínimo 1:500 en la que se situará el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas y sus acerados.

Cuando las circunstancias lo hicieran aconsejable, se podrán exigir también perfiles del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

- b) Presentada la documentación indicada y después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará por el Ayuntamiento el día y la hora en que habrá de efectuarse el replanteo, que se notificará al solicitante para que se persone al acto con el técnico competente, legalmente autorizado sin cuya comparecencia no se llevará a efecto el replanteo y perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia si así se hubiese hecho constar en la notificación.
- c) Las alineaciones y rasantes se determinarán por los técnicos municipales con referencias exactas. Del acto del replanteo se levantará la correspondiente Acta, de la que se dará copia adverbada al solicitante.
- d) El acta de replanteo se efectuará dentro de los 20 (veinte) días siguientes a la petición, debidamente documentada, salvo que lo impidiera causa justificada.

#### ARTÍCULO 176.- EFICACIA DE LA MATERIALIZACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

La determinación de las alineaciones y rasantes será eficaz durante los seis (6) meses posteriores a la fecha en que fueron practicadas, transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia correspondiente, devendrán ineficaces.

### Subsección 2ª.- La inspección de las obras

#### ARTÍCULO 177.- LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal; al objeto de comprobar en todo momento, que se ajustan a la licencia concedida.

## SECCIÓN 3ª.- LAS ORDENES DE EJECUCIÓN

### Subsección 1ª.- El deber de conservación y las órdenes de ejecución

#### ARTÍCULO 178.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

- a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras necesarias para conservarlos o rehabilitarlos, manteniendo en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.
- b) En cumplimiento del Art. 155 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los edificios, urbanizaciones o terrenos cuando sus



propietarios no cuidasen de la conservación a que están obligados procediéndose caso de incumplimiento de la orden de ejecución a la incoación del expediente sancionador y a la ejecución subsidiaria de las obras con cargo al obligado.

- c) Se entenderán como obras con cargo al obligado de conservación, y por tanto que deben realizarse a su costa todas aquellas que:
- Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.
  - Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas necesarias para la obtención de las condiciones señaladas en el apartado anterior cuyo coste de reparación sea igual o inferior al 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
- d) El propietario está obligado a soportar la realización de todas aquellas obras que aconsejan la seguridad, salubridad y ornato público del edificio y que excedan del deber normal de conservación valorado en el párrafo anterior destinadas a obtener mejoras o beneficios de interés general, las cuales se llevarán a cabo a expensas de la Entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber de conservación.

### **Subsección 2ª.- El estado ruinoso de las construcciones**

#### ARTÍCULO 179.- LOS SUPUESTOS DE RUINA

La declaración del estado de ruina de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

#### ARTÍCULO 180.- PROCEDIMIENTOS

El procedimiento para la declaración del estado ruinoso de las construcciones será el establecido en los Art. 157 a 159 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en todo lo que no se oponga a la anterior, la Sección 2ª, capítulo Segundo del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Huelva, Abril de 2.008

EL ARQUITECTO

Fdo: Luis Calderón Quintana  
Colegiado número 1.298