



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ARCOS DE LA FRONTERA

El presente Texto Refundido fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arcos de la Frontera, Inicialmente el 10 de marzo de 1.993, Provisionalmente el 29 de julio de 1.993, y Definitivamente el 04 de julio de 1.994, posteriormente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en resolución de 01 de diciembre de 1.994, donde impuso determinaciones incorporadas al Texto Refundido que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 13 de noviembre de 1.995 y la Comisión Provincial de Urbanismo el día 18 de diciembre de 1.995
Arcos de la Frontera a 05 de marzo de 1.996

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

Para tener constata que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al 240, forma parte del Instrumento Urbanístico TR P600 AREA DE LA FRONTERA - TOMO 2: NORMAS DE SUJECION inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 1310 mediante Resolución de fecha 13 JULIO 2006 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz.

Cádiz, 13 de JULIO de 2006

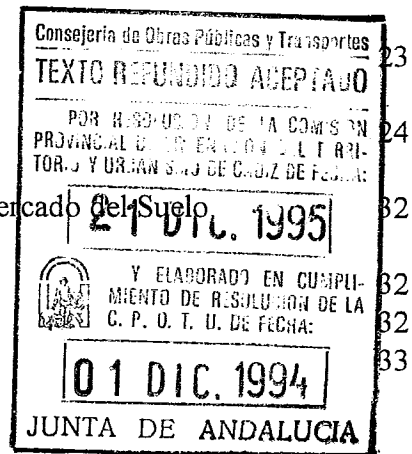
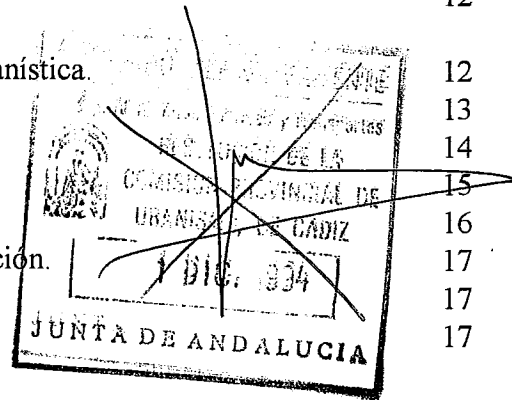
El Encargado del Registro
Unidad Registral de Cádiz



INDICE

Nº PAGINA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	1
CAPITULO 1. Objeto, Naturaleza y Vigencia del Plan General.	2
CAPITULO 2. Efectos y Contenidos del Plan General.	5
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	7
CAPITULO 1. Clasificación y Calificación del Suelo.	8
TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.	11
CAPITULO 1. Instrumentos de Desarrollo.	12
Sección 1. Programas de Actuación Urbanística.	12
Sección 2. Planes Parciales.	13
Sección 3. Planes Especiales.	14
Sección 4. Estudios de Detalle.	15
Sección 5. Proyectos de Urbanización.	16
Sección 6. Normas Especiales de Protección.	17
Sección 7. Ordenanzas Especiales.	17
Sección 8. Catálogo.	17
CAPITULO 2. Instrumentos de Gestión.	18
CAPITULO 3. Plazos para la Ejecución del Planeamiento.	20
CAPITULO 4. Valoraciones.	23
CAPITULO 5. Licencias.	24
CAPITULO 6. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo.	32
Sección 1. Patrimonio Municipal del Suelo.	32
Sección 2. Derechos de tanteo y retracto.	32
Sección 3. Registros Municipales.	33
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.	34
CAPITULO 1. Aplicación y Ámbito.	35



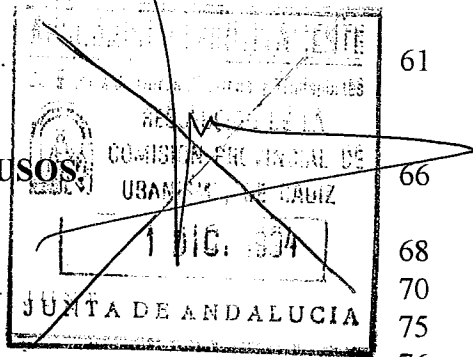
CAPITULO 2. Condiciones de Aprovechamiento y Edificación.	36
Sección 1. Condiciones de la parcela.	36
Sección 2. Condiciones de volumen e higiene de la edificación.	38
Sección 3. Condiciones de edificabilidad.	42
Sección 4. Condiciones de los patios.	43
Sección 5. Edificación en patios.	45
Sección 6. Condiciones exteriores de la edificación.	46
Sección 7. Condiciones interiores de la edificación.	49
Sección 8. Condiciones de los servicios e instalaciones.	51

CAPITULO 3. Condiciones de Proyecto y Obra de Edificación.	54
--	----

CAPITULO 4. Estado Ruinoso de las Edificaciones.	61
--	----

TITULO V. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.	66
--	----

Sección 1. Uso residencial.	68
Sección 2. Garajes y Servicios de transporte.	70
Sección 3. Artesanía.	75
Sección 4. Industria y almacenaje.	76
Sección 5. Comercio, Servicios Administrativos y Oficinas.	80
Sección 6. Educativo y Cultural.	83
Sección 7. Religioso.	84
Sección 8. Hotelero y Colectivo especial.	85
Sección 9. Sanitario.	86
Sección 10. Espectáculos y Salas recreativas.	86
Sección 11. Deportivo.	90
Sección 12. Zonas verdes.	93
Sección 13. Cementerios.	94



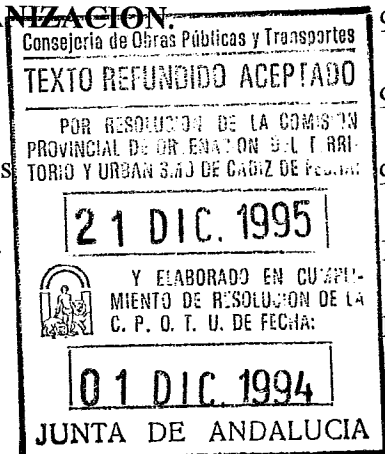
TITULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.	95
---	----

CAPITULO 1. Disposiciones Generales.	96
--------------------------------------	----

CAPITULO 2. La urbanización de los sistemas viarios.	97
--	----

CAPITULO 3. La urbanización de los espacios libres.	100
---	-----

CAPITULO 4. Las infraestructuras urbanas.	101
---	-----



TITULO VII. REGIMEN DE LOS SISTEMAS.

CAPITULO 1. Disposiciones Generales.

CAPITULO 2. Sistemas Locales y Sistemas Generales.

Sección 1. Disposiciones comunes.

Sección 2. Sistemas Locales.

Sección 3. Sistemas Generales.

Sección 4. Sistemas Generales adscritos en su obtención al S.U.

Sección 5. Sistemas Generales adscritos en su obtención al S.Ur.

CAPITULO 3. Sistemas Generales a desarrollar mediante P.E.

TITULO VIII. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTORICO Y ARTISTICO.

CAPITULO 1. Principios Generales.

CAPITULO 2. Normas Generales sobre la Conservación del Patrimonio.

Sección 1. Obligatoriedad de conservación del Patrimonio Arquitectónico.

Sección 2. Clasificación del Patrimonio Inventariado.

Sección 3. Tipología de las Intervenciones en el Patrimonio Inv.

Sección 4. Normas de Procedimiento para la Intervención.

Sección 5. Relación de Elementos incluidos en el Inventario.

Sección 6. Yacimientos Arqueológicos del Término.

CAPITULO 3. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

Sección 1. Definiciones.

Sección 2. Relación de Elementos Urbanos Fuera de Ordenación

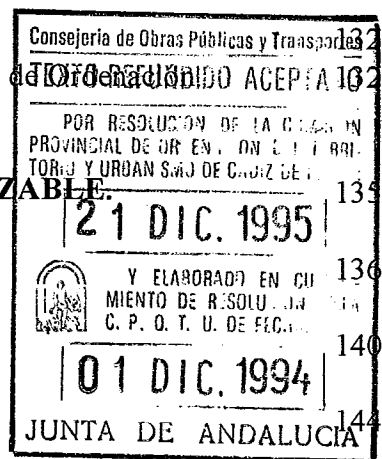
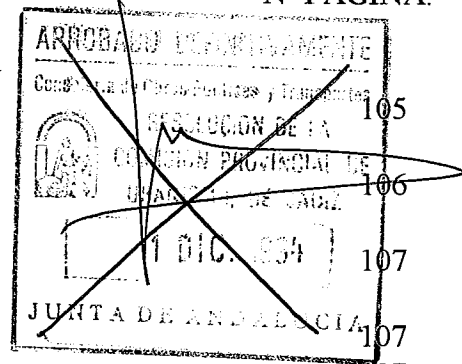
TITULO IX. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. Clasificación y régimen jurídico.

CAPITULO 2. Regulación de usos y actividades.

CAPITULO 3. Condiciones de la edificación.

CAPITULO 4. Suelo No Urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.



CAPITULO 5. Condiciones Particulares de las distintas subclases de S.N.U. 150

Sección 1. S.N.U.E.P. por su alto interés ecológico. 151

Sección 2. S.N.U.E.P. por su carácter de paisaje relevante. 152

Sección 3. S.N.U.E.P. por sus valores a recuperar. 153

Sección 4. S.N.U.P. por su alto interés agrícola. 154

Sección 5. S.N.U. de Carácter General. 155

X TITULO X. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. 159

CAPITULO 1. Clasificación y Régimen Jurídico. 160

CAPITULO 2. Determinaciones urbanísticas del S.U.P. 163

CAPITULO 3. Sectores de S.U.P. 165

TITULO XI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZ. NO PROGRAMADO. 167

CAPITULO 1. Clasificación y Régimen Jurídico. 168

CAPITULO 2. Determinaciones Urbanísticas. 169

TITULO XII. REGIMEN DEL SUELO URBANO. 170

CAPITULO 1. Clasificación y Régimen Jurídico. 171

CAPITULO 2. Condiciones Particulares de las distintas zonas de S.U. 175

Sección 1. Conjunto Histórico Artístico. 175

Sección 2. Residencial Unifamiliar o Multifamiliar en Manzana cerrada. 180

Sección 3. Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada. 181

Sección 4. Residencial Bloque Exento. Ordenanza Transitoria. 183

Sección 5. Terciario. 184

Sección 6. Industrial. 186

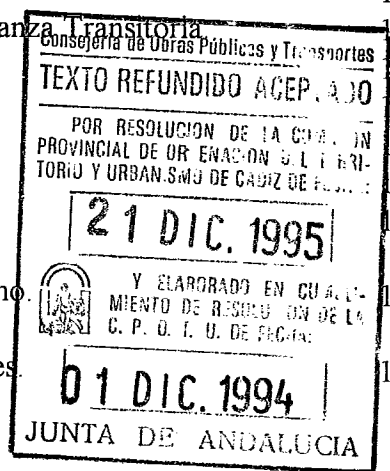
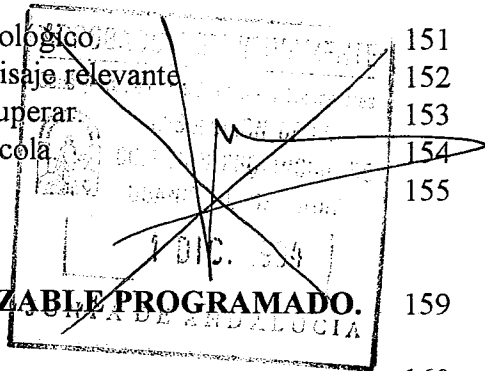
Sección 7. Equipamientos Comunitarios. 187

Sección 8. Zonas Verdes. 188

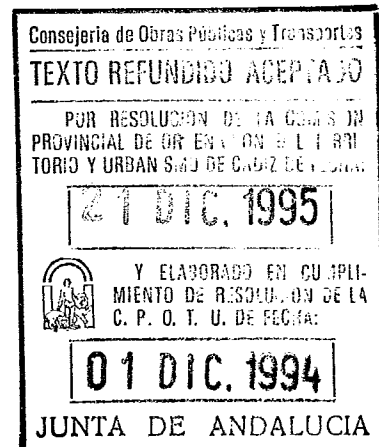
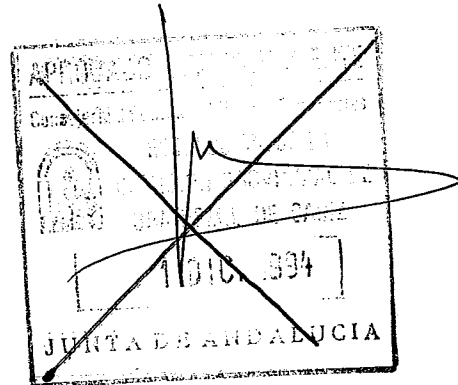
Sección 9. Deportivo. 190

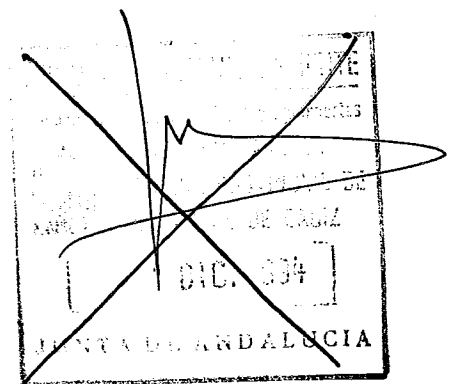
CAPITULO 3. Unidades de ejecución en Suelo Urbano. 192

CAPITULO 4. Núcleos Diseminados o Aldeas Rurales. 193



TITULO XIII. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO.	196
Normas Generales de la Regulación de Usos y Actividades.	197
Sección 1. Normas sobre Protección de Recursos y del Dominio Público.	197
Sección 2. Normas de Regulación de Actividades.	202
Sección 3. Normas particulares del P.E.P.M.F.	205
ANEXO. ORDENANZAS REGULADORAS DE "EL SANTISCAL".	209
Sección 1. Condiciones de Uso.	210
Sección 2. Ordenanzas Particulares de cada Sector.	211
ANEXO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EL PORTICHUELO.	217





TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL .

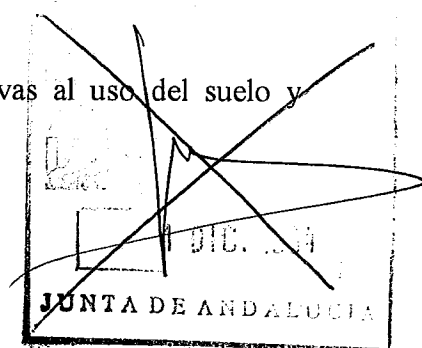
Art. I.1.1. Ambito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento del Plan General de Arcos de la Frontera y son de aplicación en la totalidad del Territorio Administrativo perteneciente a su Término Municipal .

Art. I.1.2. Objeto.

El objeto del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera es regular las facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito así como, ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal mediante la regulación de los aspectos siguientes:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Ejecución del planeamiento.
- c) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- d) Intervención en la regulación del mercado del suelo.



Art. I.1.3. Naturaleza.

1. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la Ley del Suelo efectúa en él, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad.

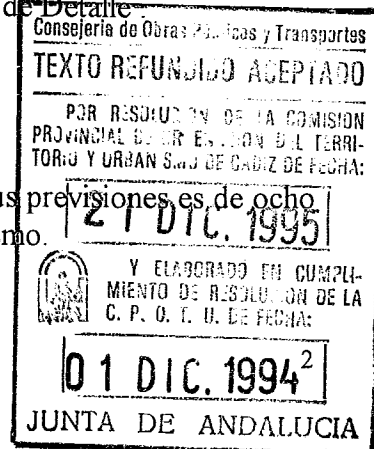
2. El Plan General de Ordenación de Arcos opera como una ordenación de la actividad urbanística en todo el Territorio Municipal.

3. El Plan General tiene las siguientes características:

- a) Ser una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- b) Ser originario, no derivado o dependiente, salvo que se elabore un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que le afectase o modificase.
- c) Ser inmediatamente operativo, sin perjuicio de su desarrollo posterior por Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.

Art. I.1.4. Vigencia.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el horizonte temporal de sus previsiones es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo.



Art. I.1.5. Revisión del Plan General.

1. Es Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y sus determinaciones, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. Es por ello, que el Plan deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General, aún antes del transcurso de ocho años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Arcos y que así lo disponga.

b) Que la población prevista exceda del 40% de las previsiones de población máximas establecidas por el P.G.O.U. para el municipio o para la ciudad de Arcos al final de cada cuatrienio.

c) Que se produzca la ocupación real de más del 60% del suelo calificado como residencial urbano y más del 60% del suelo clasificado urbanizable en sus dos categorías dentro del primer cuatrienio.

d) Que se modifiquen las tendencias de desarrollo establecidas en el presente P.G.O.U.

e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

f) Cuando la Corporación Municipal cambie sustancialmente de criterio en relación con la política que inspira el Plan General.

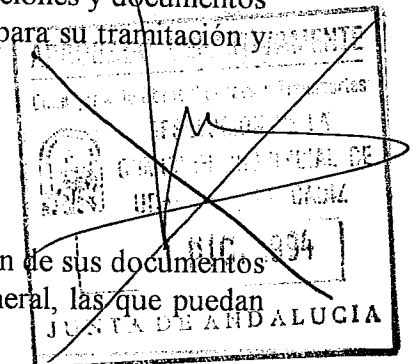
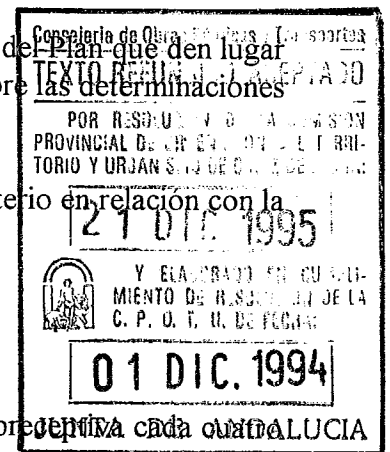
Art. I.1.6. Revisión del Programa de Actuación.

1. El Programa de Actuación deberá revisarse para su actualización ~~previamente~~ cada cuatro años.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las modificaciones de Plan.

Art. I.1.7. Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión, y, en general, las que puedan



aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del plan por no afectar, salvo en modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan general reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique sustancialmente el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

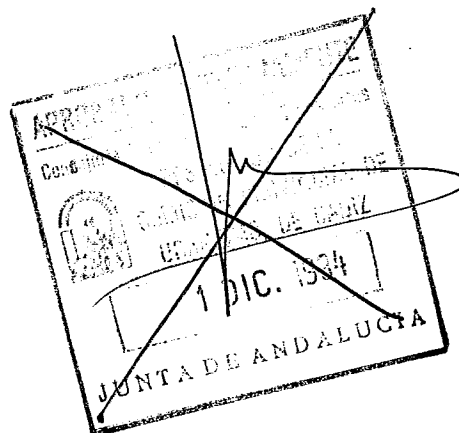
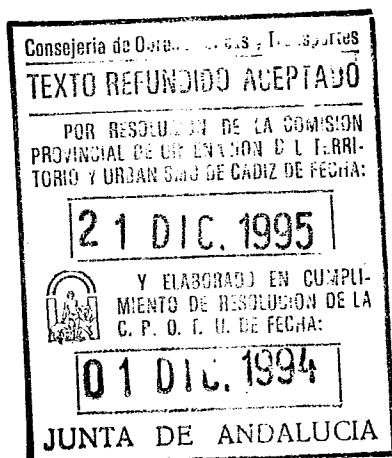
En este sentido, se entiende por modificación no sustancial aquella variación inferior al 5% con respecto a los valores absolutos del planeamiento.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, salvo lo dispuesto en el artículo 42 de la L.S.

d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, y, en especial, sobre el aprovechamiento tipo, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.



CAPITULO 2. EFECTOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL.

Art. I.2.1. Efectos.

El Plan General y los Planes que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

Art. I.2.2. Publicidad.

Todo administrado tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector.

Art. I.2.3. Ejecutoriedad.

Lo que implica, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres.

Art. I.2.4. Obligatoriedad.

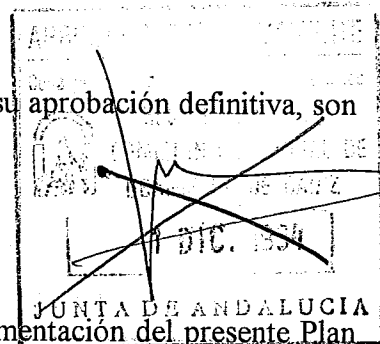
El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. I.2.5. Documentación y grado de vinculación.

1. Las determinaciones del presente Plan General se desarrollan en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijan reglamentariamente.

- a) Memoria y Estudios Complementarios.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas Urbanísticas.
- e) Programa de Actuación.
- f) Estudio Económico y Financiero.

2. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de su contenido y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en



contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviese contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

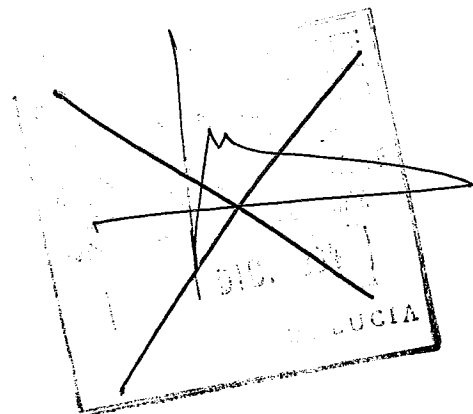
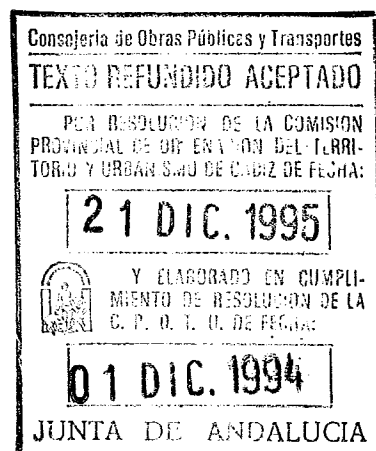
Art. I.2.6. Determinaciones y sus interpretación.

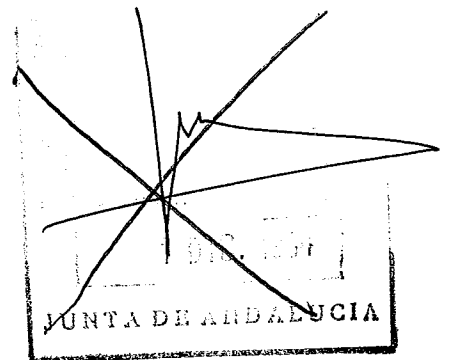
1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones exigidas con carácter general en los Arts. 72 de la L.S. y 19 a 36 del R.P.U., contenidas en los documentos especificados en el artículo 72.4 de la LS.

2. Las determinaciones del Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.





TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

Art. II.1.1. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y, congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen o establecen, en virtud de los artículos 70.1 y 8 de la Ley del Suelo, mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme.
- c) Programación del desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, con arreglo a las fases, plazos o etapas en que deberá urbanizarse y constituirse, según el Plan prevea, para el oportuno ejercicio de la función social de la propiedad.

Art. II.1.2. Clasificación del suelo del Término Municipal.

La totalidad del suelo del Término Municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo.

A) SUELO URBANO:

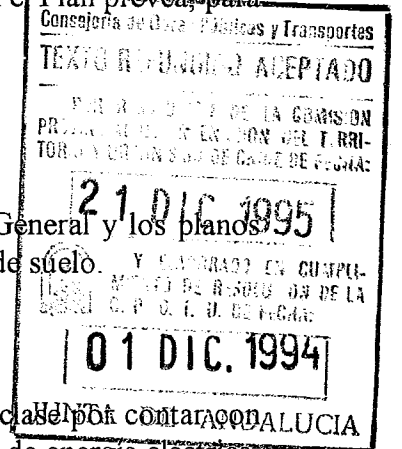
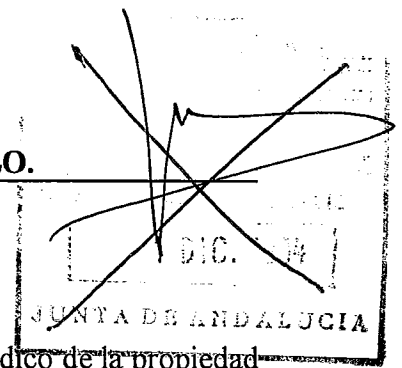
Constituido por los terrenos a los que el Plan General incluye en esta categoría con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establece.

Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

B) SUELO URBANIZABLE:

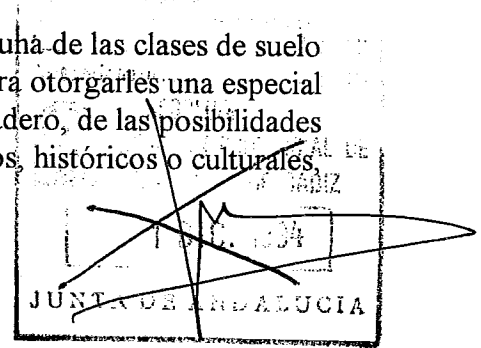
Constituido por los terrenos a los que el Plan General declara adecuados, en principio, para ser urbanizados. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Programa de Actuación del propio Plan.
- Suelo urbanizable no programado, integrado por el que sólo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.



C) SUELO NO URBANIZABLE:

Lo constituyen los terrenos que el Plan General no incluye en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho Plan determina para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

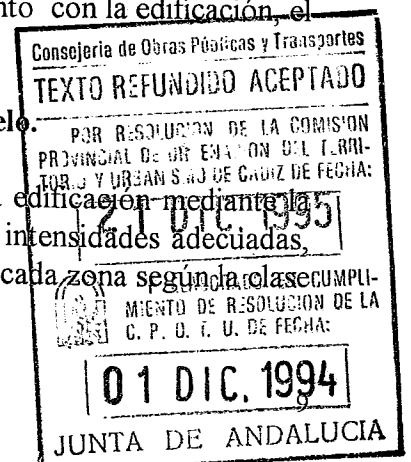


Art. II.1.3. Calificación del suelo.

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante algunos de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.
2. Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.
3. Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino concreto, detallado y previsto de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizadas se recurre a la clasificación del Título V de la presente Normativa.
4. La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:
 - a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
 - b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su continuidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
 - c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
 - d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

Art. II.1.4. Relaciones entre Clasificación y Calificación del Suelo.

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.



2. En el Suelo No Urbanizable el Plan General y los Planes Especiales regulan los usos pormenorizados dentro de las actividades primarias de carácter agrario, que, por su naturaleza rústica o condiciones ecológicas deben ser protegidas, excluyendo o prohibiendo aquellos usos que atenten a los valores que se quieran proteger, tanto especiales como generales. Se entienden prohibidos todos los usos no previstos en la normativa aplicable.

3. En el Suelo Urbanizable No Programado el Plan General asigna usos globales por sus caracteres excluyentes, alternativos o compatibles con la estructura general y orgánica del territorio, que deberán articularse en el P.A.U. y en los respectivos P.P.

4. En el Suelo Urbanizable Programado el Plan General asigna usos globales por zonas delimitadas con precisión fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.

5. En el Suelo Urbano el Plan General asigna a cada zona los usos pormenorizados, regula su intensidad y establece las limitaciones de compatibilidades que corresponden a su estrategia, para modificar o conservar las actividades existentes y proponer, en áreas de reforma de Planes Especiales, nuevos usos pormenorizados.

Art. II.1.5. División del suelo en ámbitos de aplicación.

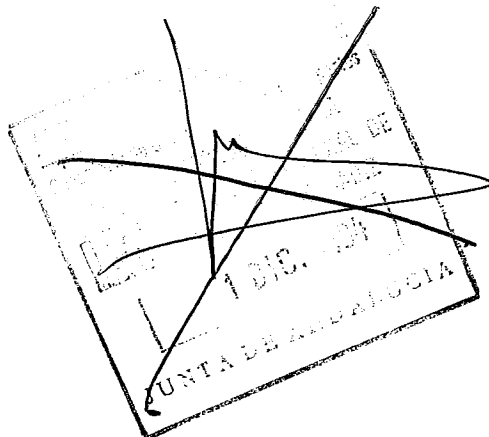
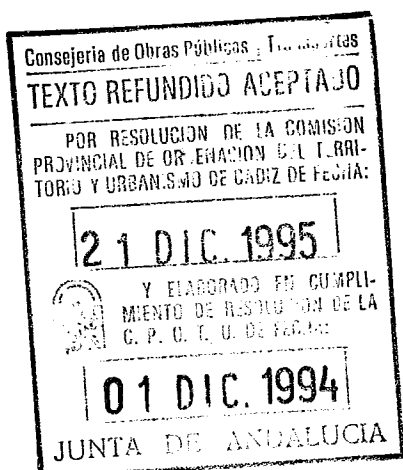
Según el tipo de suelo se establecen ámbitos de aplicación de éstas Normas Urbanísticas y que corresponden a los suelos urbano, urbanizable programado y no programado y al suelo no urbanizable.

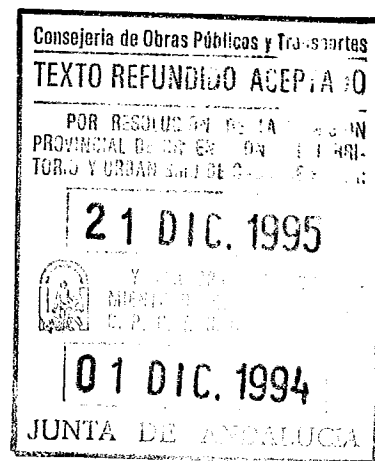
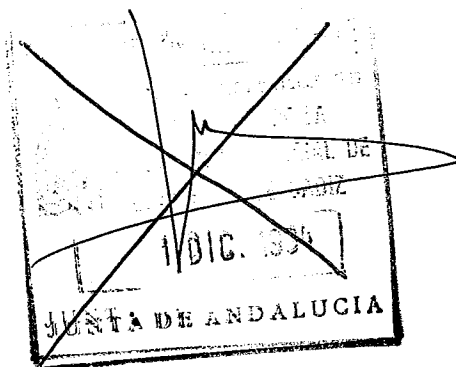
Con relación a las condiciones de gestión del Plan, reguladas en el Título III, se establecen en el término municipal dos situaciones:

-Actuaciones asistemáticas, unidades de ejecución, a desarrollar por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley.

-Actuaciones sistemáticas, donde se puede actuar directamente según el tipo de suelo y en las condiciones señaladas para cada caso.

Se han delimitado para el suelo urbano y urbanizable las correspondientes áreas de reparto y establecido según los cálculos realizados, los Aprovechamientos Tipo correspondientes a cada una.





TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

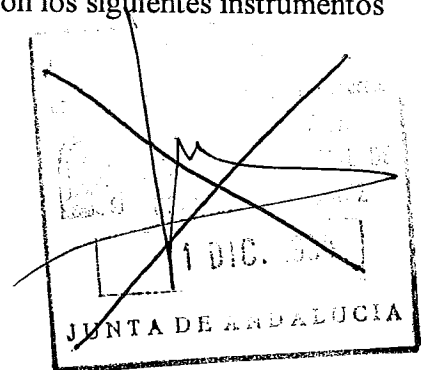
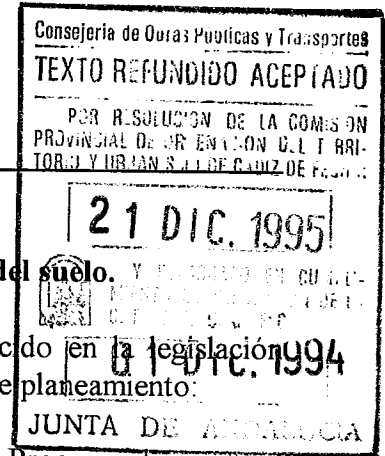
Art. III.1.1. Tipo de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El presente Plan General se desarrollará conforme a lo establecido en la legislación urbanística mediante todos o algunos de los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Programa de Actuación urbanística (PAU) en Suelo Urbanizable No Programado.
- Planes Parciales de Ordenación (PP), exclusivamente en Suelo Urbanizable Programado o Urbanizable No Programado con PAU ya aprobado.
- Planes Especiales, en toda clase de suelos.

2. Los instrumentos antes mencionados podrán completarse con los siguientes instrumentos complementarios:

- Estudios de Detalle (ED).
- Proyectos de Urbanización (PU).
- Normas Especiales de Protección.
- Ordenanzas Especiales.
- Catálogos.



SECCION 1. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

Art. III.1.1.1. Disposiciones Generales.

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado, apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Se considerarán unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

3. Cada Programa de Actuación Urbanística conformará, conjuntamente con los sistemas generales que tengan asignados, una sola área de reparto, según aparecen delimitadas en el Plan General.

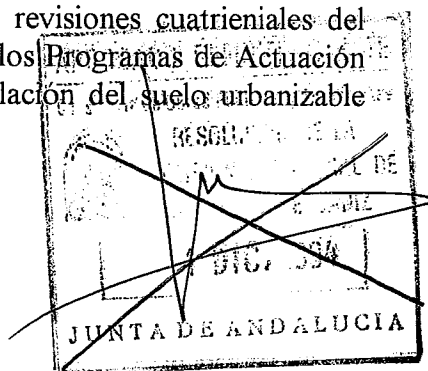
Art. III.1.1.2. Determinaciones y Documentos de los P.A.U.

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 82 de la L.S. y 72 del R.P., así como las especificadas en estas Normas para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado.

2. Los Programas de Actuación Urbanísticas contendrán además de la documentación prevista en el Art. 74 del R.P.U.:

- Señalamiento expreso del aprovechamiento tipo del área.
- Cualquier documentación adicional que se derive de las bases del concurso, si este procediese.

3. Cuando la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General, coincidentes o no con las revisiones cuatrienales del Programa de Actuación, no será necesaria la formulación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.



SECCION 2. PLANES PARCIALES.

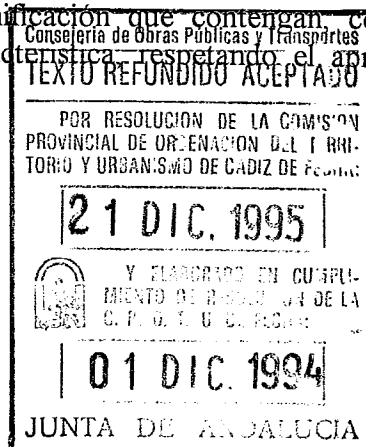
Art. III.1.2.1. Disposiciones Generales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar la ordenación detallada y completa de los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores o unidades de este tipo de suelo delimitados por el Plan General.

Art. III.1.2.2. Determinaciones y Documentos de los P.P.

1. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el art. 83 de la LS, en los art. 45 y 46 del R.P.U. y en estas normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores o unidades que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones, se contendrán en los documentos previstos en los art. 57 a 63 del R.P.U.

2. Los Planes Parciales establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipología edificatoria resultantes de la subzonificación que contengan, con referencias igualmente al uso y tipología edificatoria característica, respetando el aprovechamiento urbanístico fijado por el Plan General.



SECCION 3. PLANES ESPECIALES.

Art. III.1.3.1. Disposiciones Generales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de la finalidades establecidas en el art. 84 de la LS.

2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los planos de Calificación, es meramente indicativa. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura general del territorio.

3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales.

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualquier otra análoga que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

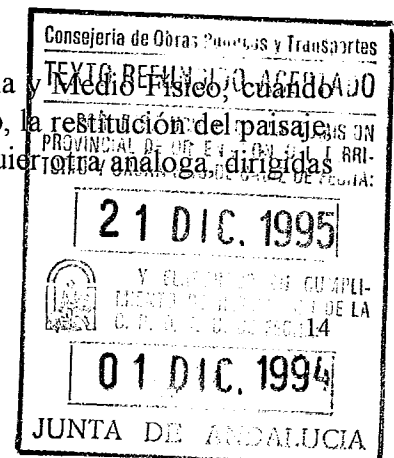
b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de las edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del suelo no urbanizable, y de protección de espacios naturales y de yacimientos arqueológicos.

d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquier otra análoga dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, Regeneración del medio Agrícola y Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.



Art. III.1.3.2. Determinaciones y Documentos de los P.E.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 84 y ss. de la L.S. y los art. 76 y 55 del R.P.U.
2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales a que se refiere el art. 84.2.b. anterior habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.
3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.
4. Los Planes Especiales de Reforma Interior, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y como mínimo, los previstos en el artículo 45 R.P.U., salvo que alguno de ellos fue necesario para el desarrollo de los deportes guardando relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

SECCION 4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Art. III.1.4.1. Disposiciones Generales.

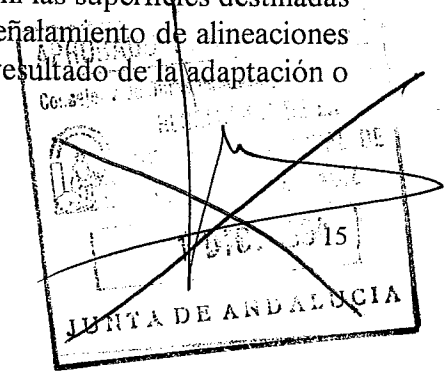
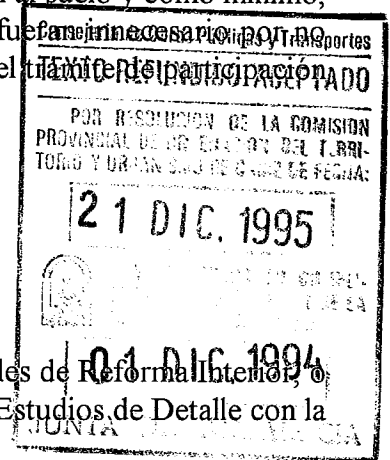
1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los PP y PE, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de este instrumento se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o urbanizable.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del P.G.O.U., P.P. o P.E., no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.



c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, o con las propias de los P.P. o P.E. en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

Art. III.1.4.2. Determinaciones y documentos del E.D.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y la documentación expresados en el Art. 91 de la L.S. y 66 del R.P.U.

SECCION 5. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Art. III.1.5.1. Disposiciones Generales.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano, las determinaciones correspondientes al planeamiento general y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

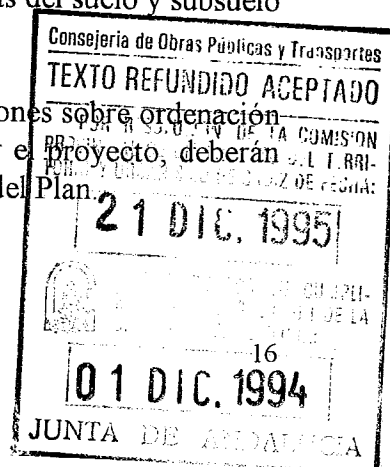
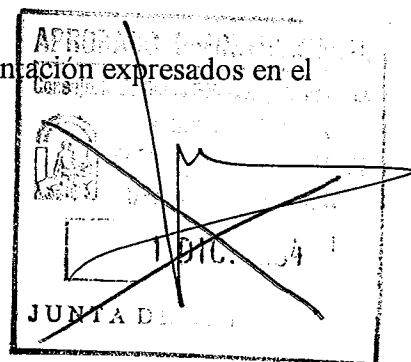
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a las obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de autor del proyecto.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberán aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.



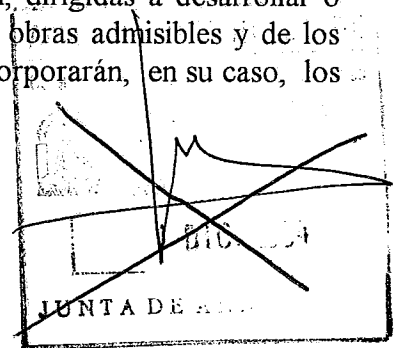
Art. III.1.5.2. Determinaciones y Documentación del P.U.

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones y documentación exigida en el Art. 92 de la L.S. y Art. 69 y 70 del R.P.U.

SECCION 6. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION.

Art. III.1.6.1. Normas especiales de protección.

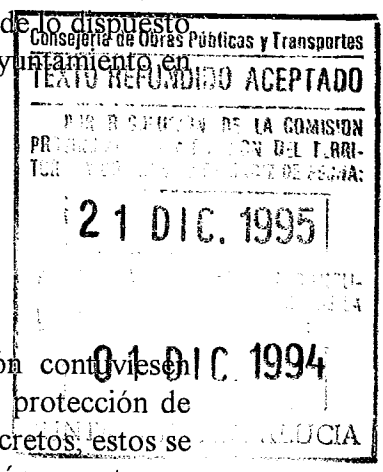
Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del R.P.U., cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en otro caso, como complemento de estos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.



SECCION 7. ORDENANZAS ESPECIALES.

Art. III.1.7.1. Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales, todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.



SECCION 8. CATALOGOS .

Art. III.1.8.1. Catálogos .

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

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

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Art. III.2.1. Actuaciones mediante unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Art. III.2.2. Sistemas de Actuación.

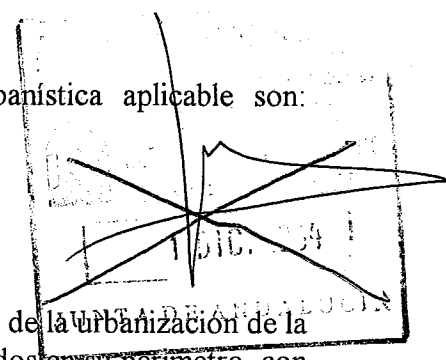
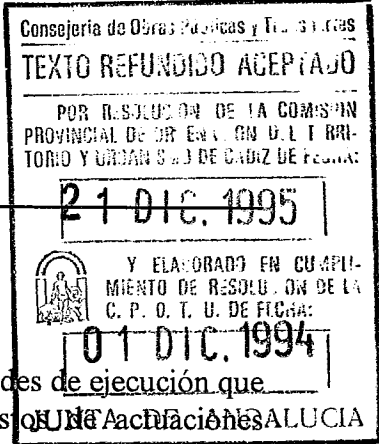
1. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el presente plan y cuando este no lo indicase, lo fijará según las circunstancias que concurren.
2. Los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística aplicable son: compensación, cooperación o expropiación.

Art. III.2.3. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del R.G.U., realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Art. III.2.4. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. El incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización, que ponga en peligro el éxito que la gestión, podría dar lugar, en último caso, a la expropiación por el Ayuntamiento de los



terrenos afectados al cumplimiento de las cuotas con pérdida del derecho al aprovechamiento, previa audiencia al interesado, justipreciando los terrenos a su valor inicial.

4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del R.G.U.

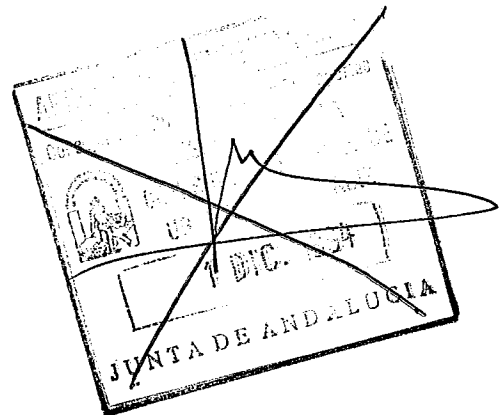
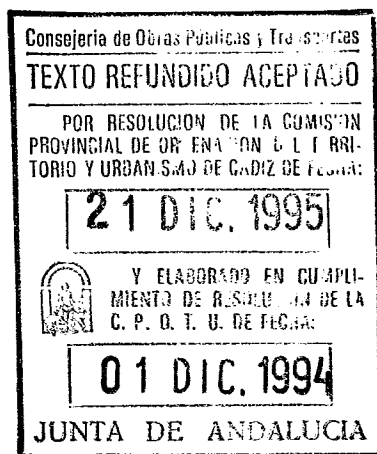
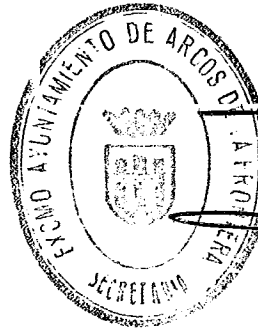
Art. III.2.5. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen Local y urbanística y resulten conforme a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



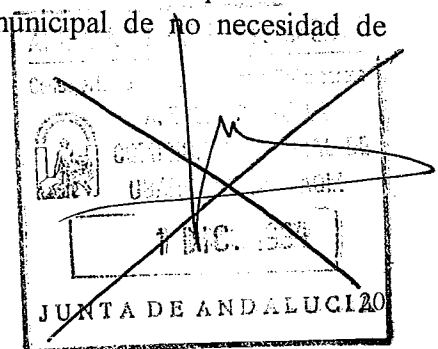
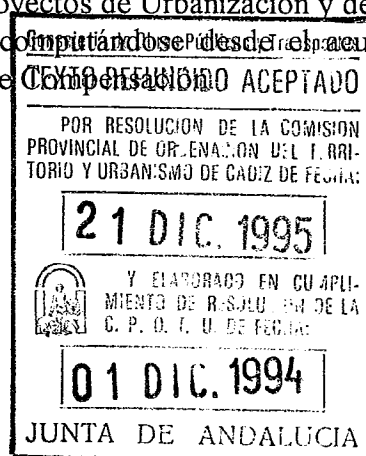
CAPITULO 3. PLAZOS PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Art. III.3.1. Adquisición de facultades urbanísticas.

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos establecidos por este último.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondiente.
3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su Plan de Etapas respectivo. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.
4. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en ninguna unidad de ejecución adquieren con la aprobación definitiva del Plan General su derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Art. III.3.2. Derecho a urbanizar.

1. Los propietarios de terrenos de cualquier unidad de ejecución, tanto de iniciativa pública como privada, sólo adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación o de Compensación según el sistema de actuación sea el de cooperación o de compensación respectivamente.
2. En los supuestos de unidades de ejecución de iniciativa privada, los propietarios están obligados a presentar la figura del planeamiento que, en su caso, el Plan establezca, a constituirse, si fuese necesario, en Junta de Compensación, y en presentar los proyectos de Urbanización y de Compensación, en los plazos expresamente marcados en el Programa de Actuación.
3. En el caso de propietario único o comunidad proindiviso, el plazo marcado en la ficha correspondiente para la constitución de la Junta de Compensación no será computable, entendiéndose que los Proyectos de Urbanización y de Compensación deben presentarse en el plazo marcado pero computándose desde el acuerdo municipal de no necesidad de constitución de la Junta de Compensación.



Art. III.3.3. Presentación y tramitación de la documentación urbanística

A fin de garantizar la correcta ejecución del planeamiento de iniciativa particular, se establecen las siguientes normas para presentación y tramitación de los documentos urbanísticos exigidos:

a) En las unidades que se establece la necesidad de presentar alguna figura de planeamiento, esta deberá ser presentada, preferiblemente, en el Registro Municipal al menos por los propietarios que representen el sesenta por ciento (60%) del ámbito de dicha unidad del plazo establecido en su respectiva ficha.

b) El contenido de estos planeamientos así como de cualquier otra documentación exigida deberá ser conforme a la Ley, a las determinaciones establecidas por el planeamiento de rango superior y los criterios técnicos municipales basados en las normas referidas.

c) Cuando las determinaciones exigidas o, cualquier otra documentación que se presente en el curso de la tramitación, fuese incompleta o no ajustada a lo dispuesto en el punto anterior, se devolverá a los promotores para que la completen o subsanen. Esta devolución reanudará el cómputo de los plazos fijados por estas normas para la presentación de la documentación correspondiente.

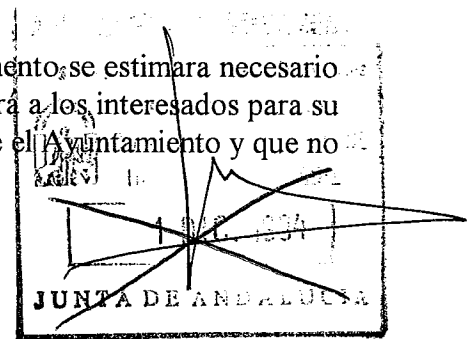
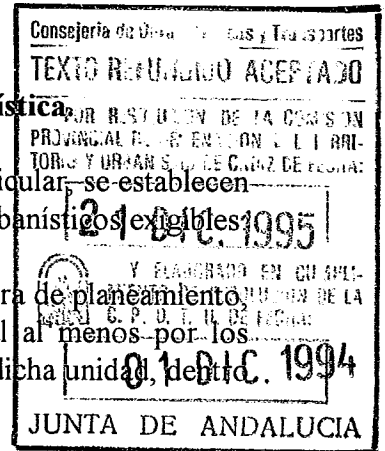
Así mismo, y en el caso de que durante la tramitación del documento se estimara necesario introducir modificaciones a la documentación técnica, se devolverá a los interesados para su subsanación debiendo realizarse en el plazo que para ello le otorgue el Ayuntamiento y que no podrá ser superior en ningún caso a seis (6) meses.

Art. III.3.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos repectivos marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.

2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación determinará el deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, del porcentaje equivalente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento urbanístico de la unidad, así como, en su caso, a los excesos de aprovechamiento existentes, si estos no se destinaran a compensar a otros propietarios. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento en pleno dominio libres de cargas y gravámenes en el plazo de dos meses desde la aprobación del Proyecto correspondiente.

3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos estos, dentro de los plazos establecido para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado definitivamente.



4. El Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente, y para aquellos casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, se hubiese constituido una Entidad Urbanística de Conservación.

Art. III.3.5. Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar para los terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución sólo se adquirirá con la certificación municipal del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente señalados.

2. Este derecho se extinguirá si no se solicitara licencia para todos y cada uno de los solares incluidos en la Unidad dentro del plazo máximo señalado en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

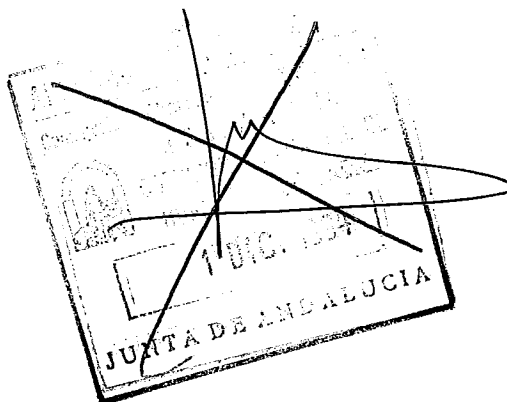
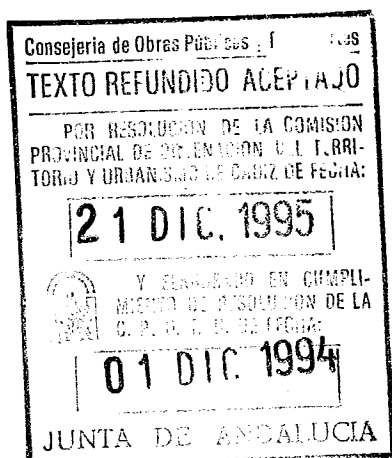
3. Para aquellos terrenos clasificados como suelo urbano y no incluidos en ninguna unidad de ejecución el plazo máximo para la presentación de solicitud de licencia será de dos (2) años desde la publicación en el BOJA de la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General.

Así mismo, y para aquellos solares o fincas declaradas en ruinas o con Licencia de demolición, el plazo máximo para solicitar licencia de obras será, de dieciocho (18) meses desde suscripción en el registro Municipal de Solares y Terrenos sin edificar.

Art. III.3.6. Incumplimientos.

1. El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el R.D.L. 1/92 de 26 de Julio, Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada transcurridos los plazos fijados el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la revaloración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.



CAPITULO 4. VALORACIONES.

Art. III.4.1. Valoración y grado de adquisición de facultades urbanísticas.

1. El valor del suelo se calcula en función de la consolidación gradual de facultades urbanísticas, siendo su régimen el contenido en el Título II de la L.S.

Estos criterios de valoración se aplicarán a todas las expropiaciones de suelo que se lleven a cabo por el Ayuntamiento u otra Administración competente, tanto si se enmarcan en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa.

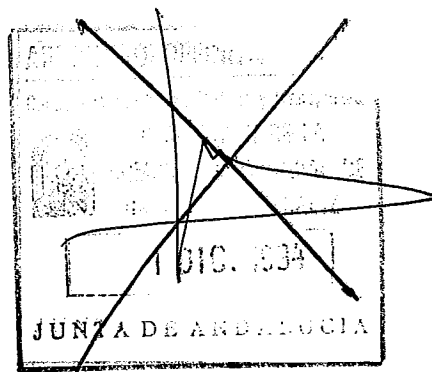
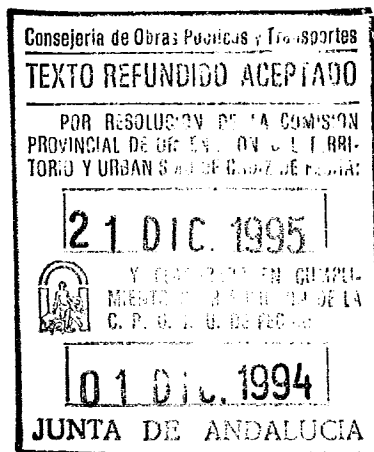
Art. III.4.2. Criterios de valoración de los terrenos según la clase de suelo.

1. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

2. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable, se tasará agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.

3. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasará con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

4. La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubieran completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.



CAPITULO 5. LICENCIAS.

Art. III.5.1. Competencia Municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. III.5.2. Actividades Sujetas a Licencia Urbanística.

Estarán sujetas a previa licencia , sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, las actividades relacionadas en el art.242 de la L.S. y Art.1 del R.D.U.

Art. III.5.3. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De obras de Nueva Planta.
- b) De obras de Ampliación, Modificación o Reforma.
- c) De Uso o Cambio de uso.
- d) De Demolición.
- e) De Urbanización.
- f) De otras Actuaciones.

A) LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA.

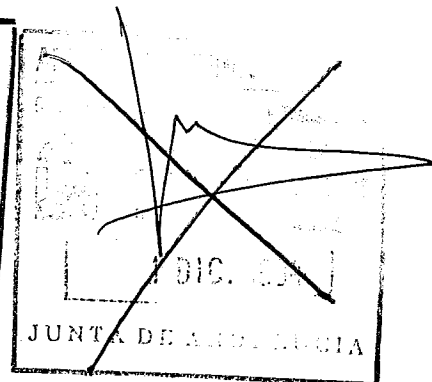
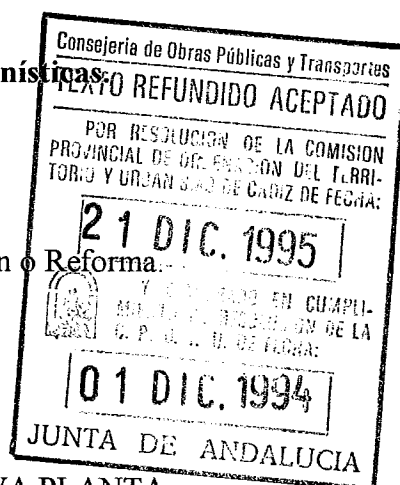
Comprenderán:

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
2. Obras de construcción de instalaciones de todas clases, particulares o concesionarios de servicios públicos o de la Administración.

B) LICENCIAS DE OBRAS DE AMPLIACION, MODIFICACION O REFORMA.

Comprenderán:

1. Obras de Ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existente.
2. Obras de Modificación o Reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existente.
3. Obras de Modificación del aspecto exterior de las edificaciones e instalaciones de toda clase.
4. Obras de Modificación de las disposiciones interiores de las edificaciones cualquiera que sea su uso.



C) LICENCIA DE USO O CAMBIO DE USO.

Comprenderán:

1. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones de todas clases.
2. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.
3. La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones de todas clases.

D) LICENCIA DE DEMOLICION.

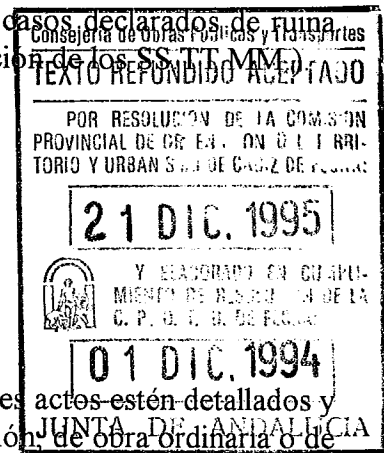
Comprenderán:

1. La Demolición de edificaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los SS.TT.M.M.)
2. La Demolición de instalaciones de toda clase.

E) LICENCIA DE URBANIZACION.

Comprenderán:

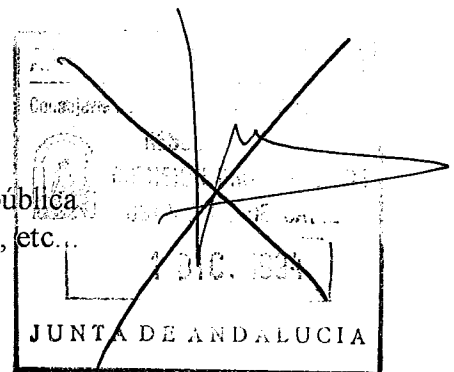
1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
3. Los movimientos de tierra tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.
4. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.



F) OTRAS.

Comprenderán:

1. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
2. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc...
3. Instalación de grúas - torre en las edificaciones.
4. La tala de árboles integrados en masas arbóreas.
5. Las actividades mineras o de extracción de áridos.



En el caso de solicitud de licencias para cercado de terrenos, ésta podrá denegarse si existe en el área riesgo claro de formación de núcleo de población o parcelación urbanística.

Art. III.5.4. Competencia y procedimiento para otorgar las licencias.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

1. SOLICITUD DE LICENCIAS:

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando ~~actúe en representación~~

- Situación, superficie y pertenencia de la finca e indole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

- Lugar y fecha.

- Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los párrafos siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

2. DOCUMENTACION QUE DEBE ACOMPAÑAR A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA:

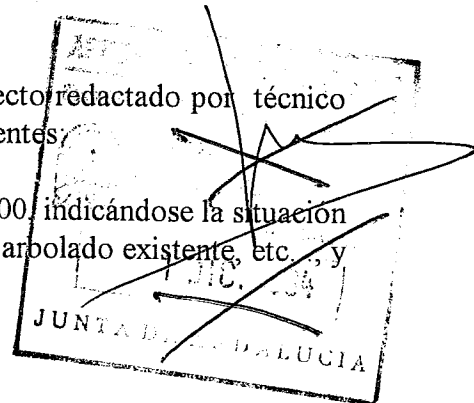
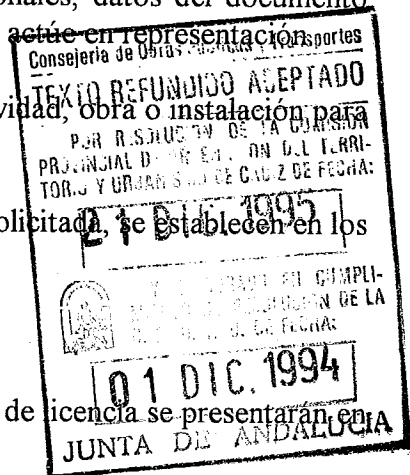
- Obras Menores: Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando su extensión y situación.

- Obras Mayores: Nueva planta, reformas y ampliaciones, proyecto redactado por técnico competente y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

a) Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 ó 1/1000, indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc., y plano del solar acotado a escala 1:200.

b) Justificación urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contraincendios, aislamiento térmico, etc... En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotografías, etc., del estado de la edificación



que se pretende demoler.

d) Para los movimientos de tierra: planos de emplazamiento topográficos y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar. Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Art. III.5.5. Régimen legal en la concesión de las licencias.

1. RESOLUCION DE LAS LICENCIAS:

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de la Legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional, previo el de reposición.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada.

Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en el presente Plan General respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la Licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

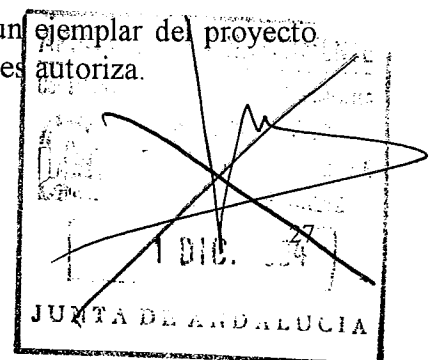
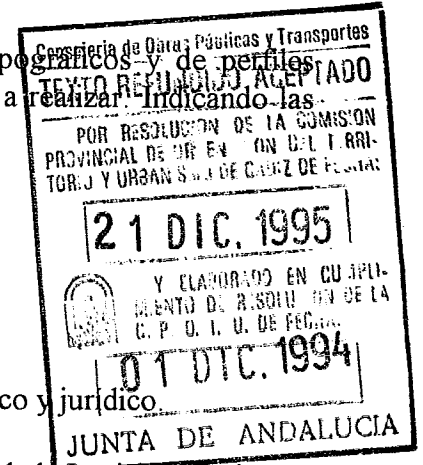
2. CONTENIDO DE LA LICENCIA:

Se entienden contenidas en la licencia la calificación y las principales condiciones urbanísticas que afectan a la solicitud de licencia.

Los titulares de licencia deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además el contenido implícito que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas, especialmente en lo relativo a localización, destino, ordenación de su entorno, en el silencio, o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que la obra o instalaciones autoriza.



3. PLAZOS:

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo. También caducarán automáticamente las licencias, cuando se interrumpa por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia. Se entenderá que no se ha iniciado la obra o que la misma se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra que reste por ejecutar. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrá prorrogarse una vez el plazo, de seis meses por otro de igual duración.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

4. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

La licencia de obra obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza a lo siguiente:

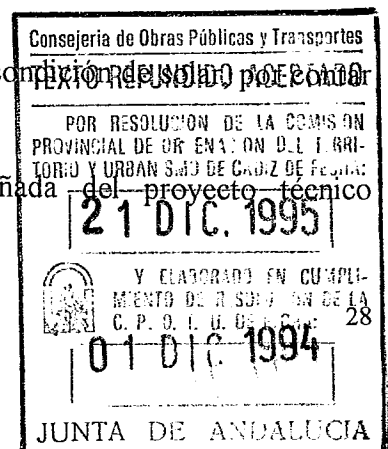
- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de conclusión de la obra.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Art. III.5.6. Licencias en Suelo Urbano.

Únicamente se podrá conceder licencia en suelo que tenga la condición de suelo urbano con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente.



El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporaciones Locales.

La motivación en la denegación de licencias, deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

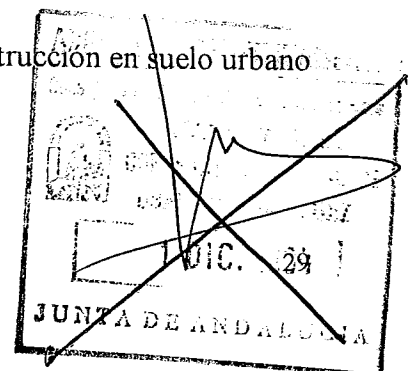
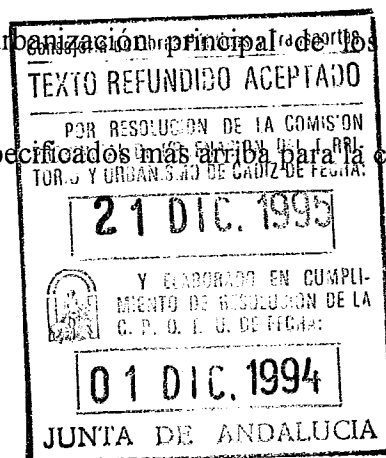
Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultánea.
 - Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
 - En la solicitud deberá constar una cláusula donde se especifique que no se podrá utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen para todo a partir del edificio.
 - Deberá aportarse proyecto técnico de las obras de infraestructura a realizar y su conexión con la existente.
 - El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración como solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
- El incumplimiento de las obligaciones de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

Art. III.5.7. Licencias en suelo Urbanizable.

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto arriba, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- Que el Acuerdo de Reparcelación o el Proyecto de Compensación haya ganado firmeza en la vía administrativa.
- Que una vez ejecutada la urbanización principal de los terrenos, estos tendrán la consideración de suelo urbano.
- Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.



Art. III.5.8. Licencias en Suelo No Urbanizable.

La realización de obras en suelo no urbanizable deberá respetar en todo caso las incompatibilidades de usos señalados en estas Normas para cada zona, teniendo en cuenta lo dispuesto en los Artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión. El trámite será idéntico al señalado en este documento para la licencia normal, debiendo garantizar el peticionario la dotación de los suministros esenciales, la evacuación de aguas residuales y el acceso.

Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social, o construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, el trámite de concesión de licencia será el siguiente:

1. Se iniciará mediante petición del interesado en la que conste:

- Datos de identificación personal.
- Datos de identificación de la finca.
- Superficie que ocupará la construcción y descripción de las características.
- Justificación de la utilidad pública o social, o demostración de Organismo competente.

2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. Dicha Comisión someterá el expediente a información pública por plazo de 15 días.

4. A la vista de alegaciones e informaciones se concederá o denegará la licencia, valorando el interés público o social, la necesidad de instalarse en el medio rural y las circunstancias en base a las cuales puede considerarse que no existe peligro de formación de núcleo de población.

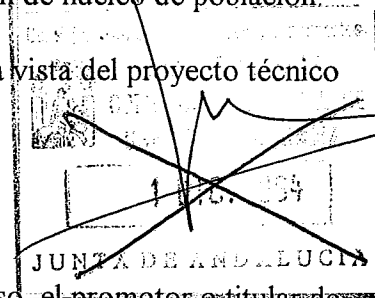
5. Recibida la autorización de construcción, el Ayuntamiento, a la vista del proyecto técnico otorgará o denegará la licencia.

Art. III.5.9. Terminación de obras.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera utilización, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera utilización si el uso es conforme con la prescripciones de este P.G.O.U.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.



Art. III.5.10. Cambio de uso.

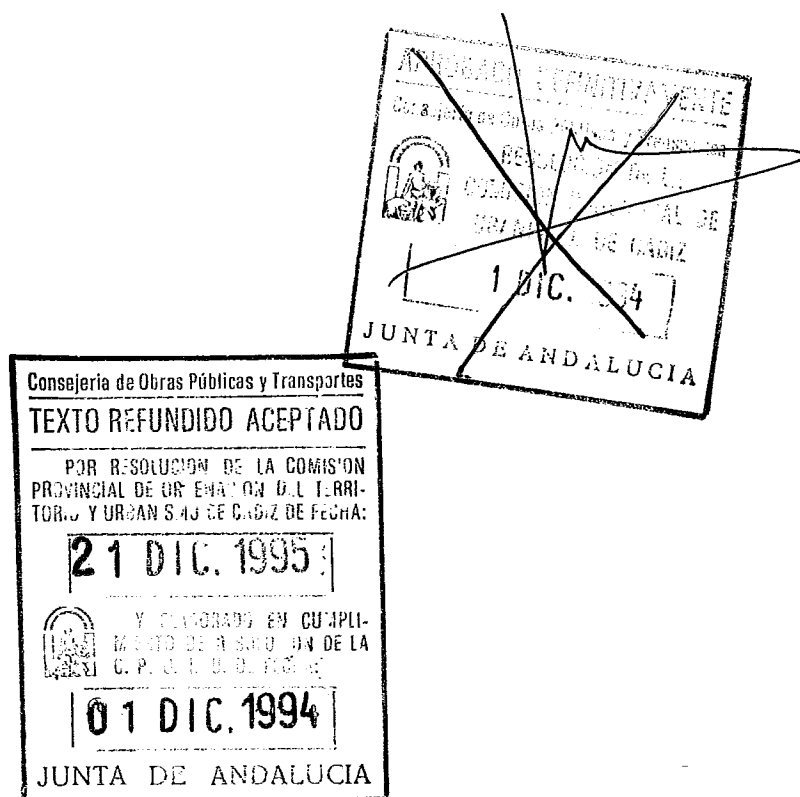
Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construída alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue que el nuevo uso pretendido no incide en el ordenamiento urbanístico y analice el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previo los Informes Técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Art . III.5.11. Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, y la normativa posterior que lo desarrolla.

Art. III.5.12. Espectáculos Públicos.

Para la concesión de licencias de actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se estará a lo dispuesto en dicho Reglamento.



CAPITULO 6. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO.

SECCION 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Art. III.6.1.1. Definición.

Es una institución jurídico-administrativa que tiene por finalidad agilizar la intervención y gestión municipal en la regulación del mercado de solares para con ello disminuir las tensiones especulativas.

Art. III.6.1.2. Destino del Patrimonio Municipal.

1. Los terrenos integrados en dicho patrimonio están vinculados, una vez que se incorporen al proceso urbanizador y edificatorio, a la construcción -prioritariamente- de viviendas de protección oficial, así como a otros usos de interés social, pudiendo cumplir ambos destinos tanto la Administración como los particulares, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales para que los particulares puedan acometer construcciones en el Patrimonio Municipal.
2. Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante la cesión, permuta o enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán primordialmente a la urbanización, conservación y ampliación del mismo. Toda cesión, permuta o enajenación de terreno del Patrimonio Municipal cumplirá escrupulosamente las leyes que definen estos tipos de transmisión.

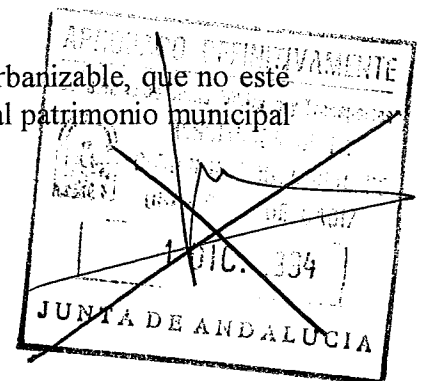
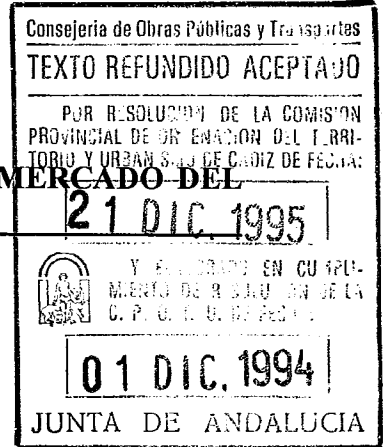
Art. III.6.1.3. Bienes que lo integran.

1. Bienes patrimoniales del Ayuntamiento que el Plan General incluya como suelo urbano o urbanizable programado.
2. Bienes patrimoniales obtenidos por cesiones, expropiaciones urbanísticas y como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
3. Reservas de terrenos en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, que no esté sujeto a especial protección, una vez adquiridos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

SECCION 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Art. III.6.2.1. Derechos de tanteo y retracto.

1. Mediante el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución previsto en el artículo III.2.1. de estas normas, podrán delimitarse asimismo las áreas del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y, en su caso en las áreas de delimitación integrada en las que las



transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.

2. Una vez delimitadas las áreas a efectos del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento los propietarios de bienes afectados con decisión de enajenarlos deberán notificarlo al Ayuntamiento con expresión del precio, firma y plazos del pago proyectado, garantías del pago, descripción e identificación del inmueble, situación registral, derechos reales o personales e identificación del titular, para en el plazo de sesenta días hábiles ejercer la Corporación el derecho de tanteo. Para que la notificación resulte válida, la transmisión deberá efectuarse dentro de los cuatro meses siguientes.

3. Si se omitiera, o algún requisito de la misma, o resultare menos onerosa la transmisión, el ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto, preferente a cualquier otro en el plazo de sesenta días naturales desde la preceptiva entrega de la copia del documento de formalización.

Art. III.6.2.2. Los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública.

1. Cuando se trate de enajenación de viviendas de protección pública y el precio de la compraventa supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento al ejercitar el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas transmitidas lo hará por el precio máximo legalmente aplicable.

2. Las viviendas adquiridas por el Ayuntamiento a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto quedarán incorporadas al Patrimonio Municipal del Suelo, y adjudicadas luego mediante venta o alquiler, con arreglo a la legislación sectorial de las viviendas de protección pública.

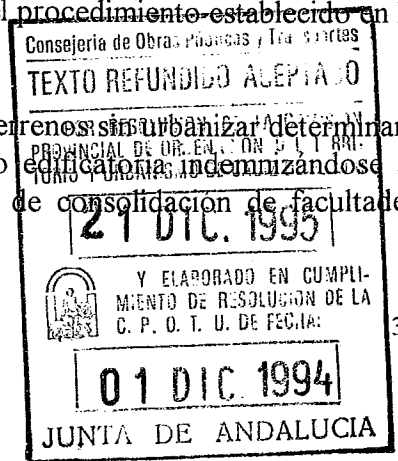
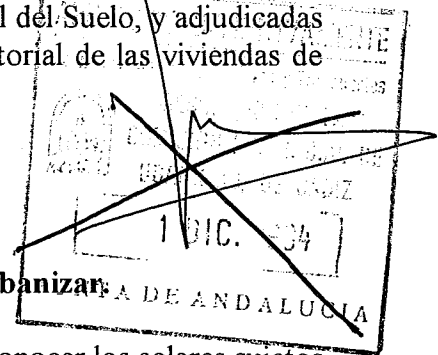
SECCION 3. REGISTROS MUNICIPALES.

Art. III.6.3.1. Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

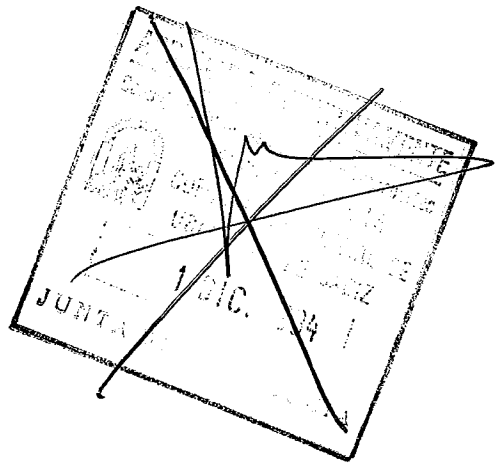
1. El Registro Municipal de Solares y terrenos sin urbanizar dará a conocer los solares sujetos a edificación forzosa y los terrenos objeto de urbanización, así como los supuestos de venta forzosa.

2. En los supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, y aún optando por esta transcurran los plazos señalados sin que se inicie la edificación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar mediante resolución administrativa previa audiencia del interesado y a través del procedimiento establecido en la L.R.R.U.V.S.

3. La inclusión de un terreno en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar determinará la imposibilidad de proseguir la actividad urbanizadora o edificación indemnizándose al propietario por el valor de los terrenos según el grado de consolidación de facultades urbanísticas alcanzada.



Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 20 DE AGOSTO DE 1994
21 DIC. 1995
V. EMENDADO EN CUMPLI-
MIENTO DE LA ORDEN DE LA
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCÍA

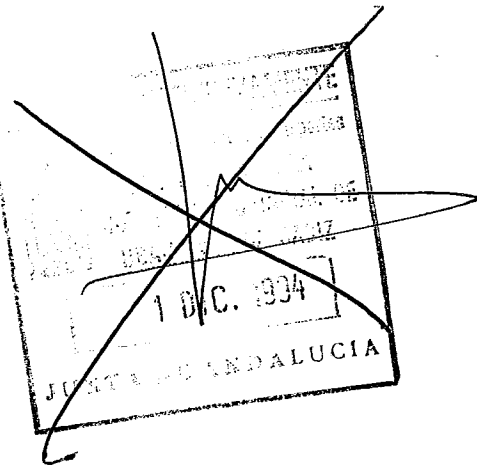


TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1. APLICACION Y AMBITO.

Art. IV.1.1. Aplicación y ámbitos.

1. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que se redacten, desarrollando o completando las presentes Normas, se atenderán a la especificaciones aquí contenidas sin contradecirlas.
2. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad, tanto en Suelo urbano como en Suelo No urbanizable o urbanizable, definidos en el Plan y en los Estudios y Programas que lo desarrollen.
3. Será de aplicación la regulación del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía (BOJA nº 44 de 23 de Mayo de 1992).



CAPITULO 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO



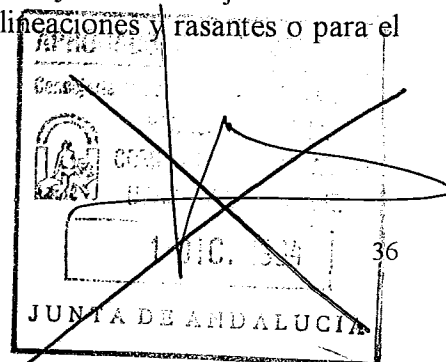
SECCION 1. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art. IV.2.1.1. Parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encontrase.
3. Con carácter general, las parcelas inedificables anteriores a la aprobación provisional del Plan serán igualmente inedificables aplicándoseles el régimen de fuera de ordenación. Salvo que este Plan General disponga en algún caso lo contrario.

Art. IV.2.1.2. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables.
 - a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana, o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
 - c) Que, aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiriera las condiciones de los párrafos a) y b).
3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencia de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigida en las normas o esté incluida en Unidades de Ejecución o sujeta a Estudio de Detalle previos o simultáneos para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.



Art. IV.2.1.3. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2. **ALINEACION OFICIAL EXTERIOR O DE CALLE:** Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. **ALINEACION OFICIAL INTERIOR DE PARCELA O MANZANA:** Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. **ALINEACION OFICIAL DE FACHADA:** Marca el límite a partir del cual se levante la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificios impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

5. **RASANTE OFICIAL:** Será la marcada por el Plan General, Plan Especial, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6. **RASANTE ACTUAL:** Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

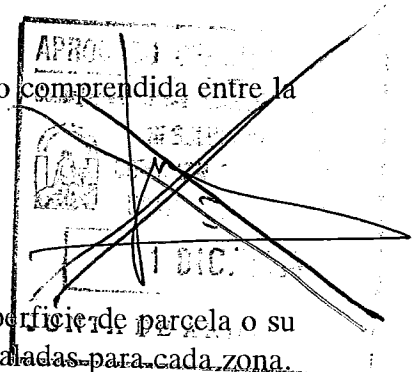
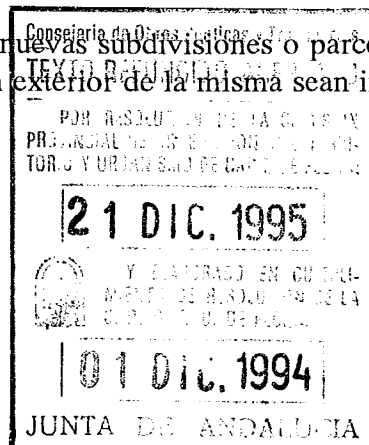
7. **PARCELA EDIFICABLE:** Es la definida por las alineaciones oficiales.

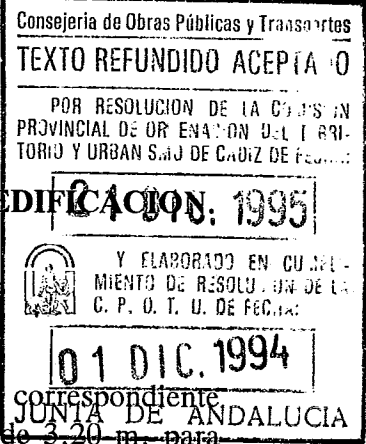
8. **FINCA FUERA DE ALINEACION:** Es aquella parcela exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forman la alineación oficial.

9. **RETRANQUEO:** Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.

Art. IV.2.1.4. Parcela mínima y frente mínimo y máximo.

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela o su frente a la alineación exterior de la misma sean inferiores a las señaladas para cada zona.





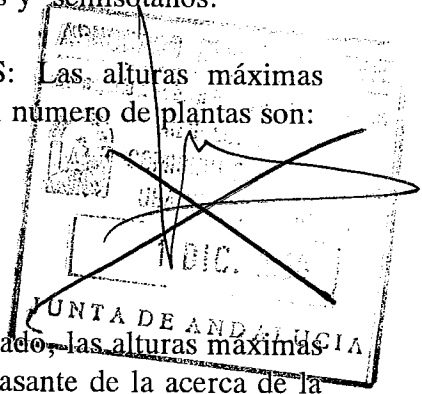
SECCION 2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENE DE LA EDIFICACION: 1995

Art. IV.2.2.1. Alturas de la edificación.

1. ALTURA MINIMA DE PISOS: Cuando no se especifique ésta en la correspondiente zona o subzona, la altura libre mínima permitida será: en planta baja de 3,20 m. para locales comerciales y de reunión, y de 2,80 m. para viviendas y garajes. En el resto de las plantas la altura libre será de 2,50 m., y de 2,10 m. para sótanos y semisótanos.

2. ALTURA MAXIMA SEGUN NUMERO DE PLANTAS: Las alturas máximas permitidas hasta la cara inferior del forjado de cubierta, según el número de plantas son:

- Edificio de 1 planta..... 3,50 m.
- Edificio de 2 plantas..... 7,50 m.
- Edificio de 3 plantas.....10,50 m.



En el caso de viviendas unifamiliares con forjado de cubierta inclinado, las alturas máximas mencionadas se aplicarán al punto medio del forjado desde la rasante de la acera de la calle.

3. NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: El número máximo de plantas permitidas será de dos como norma general, con las excepciones señaladas en la documentación gráfica.

4. MEDICION DE LA ALTURA: La altura H. del edificio se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera de la alineación exterior, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Si la longitud es mayor de 10 metros, se obligará a medir las alturas cada fracción de 20 metros como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones.

En el caso de solares de esquina que dan frente a dos calles con alturas máximas permitidas diferentes, la mayor de ellas podrá llevarse hasta una longitud de 12 metros a lo largo de la calle de menos altura.

5. MEDICION DE LA ALTURA EN PATIOS: La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere.

6. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA: Por encima de la altura permitida máxima, sólo se podrán edificar castilletes de la caja de escaleras, maquinaria de ascensor, depósito de agua, trasteros, lavadero con una superficie inferior del 20% de la superficie construida de la última planta y en crujía diferentes de las de cualquier fachada o perspectiva principal.

En el caso de que en el lindero trasero exista una medianera del edificio colindante a una altura que sobrepase la del edificio en cuestión, en dos o más plantas, se podrá edificar una

crujía con una o más plantas adosadas a dicha medianera, por encima de la altura máxima permitida. Así mismo, y en el caso de que se permita aumentar el fondo máximo edificable en función de la existencia del corte vertical de la Peña en el lindero trasero (Art. IV.2.2.3.), se autorizará la construcción de una crujía por encima de la altura máxima permitida con un fondo máximo de 6 metros, aneja a la Peña con el fin de ayudar a su contención, y sólo con este fin, debiendo construirse la fachada trasera como muro o pantalla de contención de hormigón armado.

Art. IV.2.2.2. Altura en edificación sobre solares con fuerte desnivel.

Dada las peculiaridades topográficas y de tipología edificatoria de la Ciudad de Arcos, conviene regular de forma general los casos de nueva edificación en manzana cerrada ubicadas en terrenos que presentan una pendiente muy acusada en su superficie, distinguiéndose los siguientes casos:

- a) Solares en manzana compactada con edificación que da frente a dos calles opuestas.
- b) Solares con edificación en manzana que da frente a una calle en la rasante superior del terreno y a terrenos no edificables en su linde trasero.
- c) Solares con edificación en manzana que dan frente a una calle en la rasante inferior del terreno y a terrenos no edificables en su linde trasero.

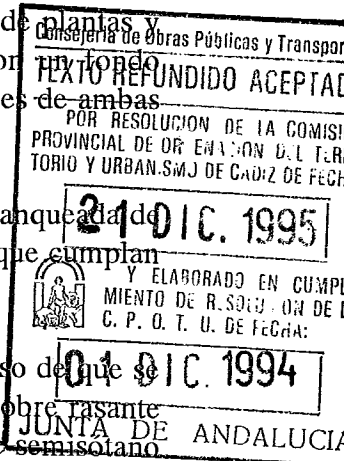
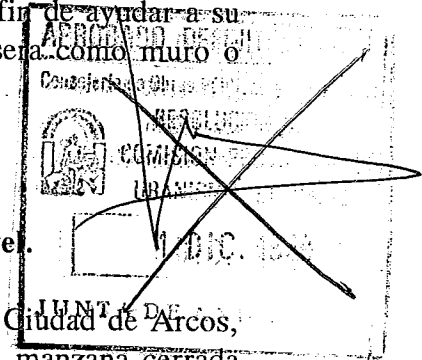
En cualquier caso, la edificación resultante que a continuación se describe en este apartado, deberá resolverse ateniéndose al resto de las regulaciones establecidas en el presente Título, y especialmente a las condiciones de tamaño, altura y medición de dicha altura que en ellas se establecen para patios de parcelas, cuando sea necesaria su ejecución.

1. SOLARES EN MANZANAS COMPACTADAS CON EDIFICACION A DOS CALLES

OPUESTAS: La nueva edificación adosada podrá realizarse con el número de plantas y alturas permitidas sobre rasante en la calle a que de frente la fachada, con un fondo edificable máximo igual a la mitad de distancia existente entre las alineaciones de ambas fachadas, y en todo caso hasta el permitido en la zona.

Si la fachada interior de la edificación tiene huecos con luces, deberá estar retranqueada de la propiedad colindante por su lindero trasero con patios de parcela interior que cumplan las dimensiones mínimas que para ello se regulan en estas Normas.

En la edificación situada en la fachada de calle con rasante mas alta, en el caso de que se quiera edificar bajo rasante, se rebajará el fondo máximo edificable permitido sobre rasante hasta 14 m. Por debajo de dicha rasante, se permitirá la ejecución de 1 planta de sótano y sótano que dé luces a la trasera del solar, banqueándose obligatoriamente estas plantas de forma conjunta como cuerpo cerrado saliente un mínimo de 1,5 m. y un máximo de 4 m. respecto al fondo edificable definido anteriormente Si la fachada interior banqueada tiene



huecos con luces en su frente o laterales, deberá cumplir la anterior condición de retranqueo respecto a las propiedades colindantes traseras y laterales. Si no cumple esta condición, no se podrán abrir huecos con luces en dichas fachadas, pudiendo en este caso aumentarse el fondo de banqueo de las dos plantas inferiores hasta un máximo de 6 m. respecto al fondo edificable permitido desde la alineación exterior de la calle, resolviendo las necesidades de luces a través de patios de parcela interiores realizados en la edificación banqueada.

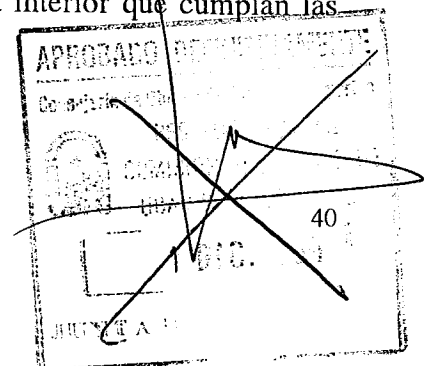
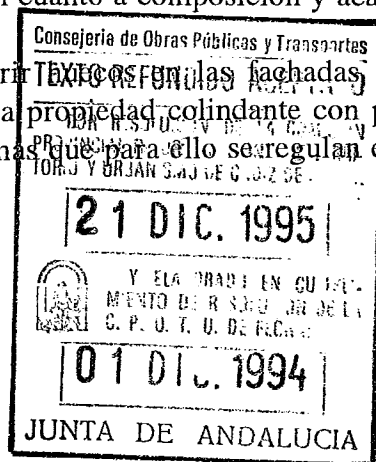
En la edificación situada en la fachada de calle con rasante más baja, no se permitirá la ejecución de semisótanos, para no alterar excesivamente las condiciones de estabilidad del terreno. Sin embargo, si se permitirá aumentar el fondo edificable permitido del solar hasta un total de 18 m., resolviendo las necesidades de huecos con luces realizando patios de parcela interiores cuyas dimensiones se ajusten a las establecidas en estas Normas. Si la fachada interior tiene huecos con luces, deberá estar retranqueada de las propiedades colindantes por sus linderos trasero y laterales con patios de parcela interior. Si no cumple esta condición, no se podrán abrir huecos con luces en dichas fachadas.

En la edificación situada en las fachadas de manzana en calles transversales entre las calles de cota superior e inferior de la manzana, la edificación en fachada realizada sobre rasante deberá ir banqueada en altura, adaptándose al terreno, no permitiéndose tramos de edificación con la misma altura de coronación que sobrepase los 15 m. lineales. Bajo rasante, se permitirá únicamente la ejecución de 1 planta de semisótano, que se podrá banquear con un cuerpo cerrado saliente un mínimo de 1,5 m. y un máximo de 4 m. respecto al fondo edificable permitido en el solar. Si esta fachada interior banqueada tiene huecos con luces, deberá cumplir las propiedades colindantes trasera y lateral. En caso contrario, no podrá abrir huecos con luces en dichas fachadas.

1. SOLARES QUE DEN FRENTE A CALLE EN SU RASANTE SUPERIOR: En el caso de solares con fuerte desnivel que sólo den frente a una calle en la cota más alta del terreno sin que existan solares edificables colindantes por sus lindes traseros, la edificación sobre rasante podrá realizarse con las condiciones de altura, número de plantas y fondo máximo edificable permitido sobre rasante que para esa calle se regule en la zona en que se encuentra.

En el caso de que se quiera edificar bajo rasante, se mantendrá la altura y número de plantas, pero se rebajará el fondo máximo edificable permitido sobre rasante a 12 metros. Por debajo de dicha rasante se permitirá la ejecución de semisótano y sótano o dos sótanos que den luces a la trasera de dicha parcela, banqueándose obligatoriamente éstas dos plantas de forma conjunto como cuerpos cerrados salientes un mínimo de 1,5 metros y un máximo de 4 m. respecto al fondo máximo permitido de 12 m. Esta fachada tendrá tratamiento de fachada exterior en cuanto a composición y acabados.

Si se pretende abrir huecos en las fachadas laterales banqueadas, éstas deberán estar retranqueadas de la propiedad colindante con patios de parcela interior que cumplan las dimensiones mínimas que para ello se regulan en estas Normas.



3. SOLARES QUE DEN FRENTE A CALLE EN SU RASANTE INFERIOR: En el caso de solares con fuerte desnivel que sólo den frente a una calle en la parte más baja del terreno, la edificación sobre rasante podrá realizarse de acuerdo con las condiciones que para esa calle se regulan en la zona en que se encuentre. No se permitirá la ejecución de semisótano o sótano para no alterar las condiciones de estabilidad de los terrenos.

Sin embargo, en el fondo de dicho solar, se permitirá edificación auxiliar no destinada al uso de vivienda, que sea aislada o adosada al talud si lo hubiese, realizada adaptándose a la cota natural del terreno, sin producir desmontes o socavar el pie de dicho talud, en su caso. Dicha edificación no podrá sobrepasar la altura, el número de plantas y el fondo edificable permitidos en el frente de calle al que da el solar.

Art. IV.2.2.3. Fondos máximos edificables.

El fondo máximo edificable será como norma el señalado en las Condiciones Particulares para cada zona con la siguiente excepción:

Si se considerase necesario estabilizar el corte vertical de la peña en el lindero trasero, por razones de seguridad se podrá aumentar el fondo máximo permitido hasta la misma peña, ejecutándose una pantalla o muro de contención en dicho fondo.

Art. IV.2.2.4. Retranqueos, entrantes, salientes y vuelos.

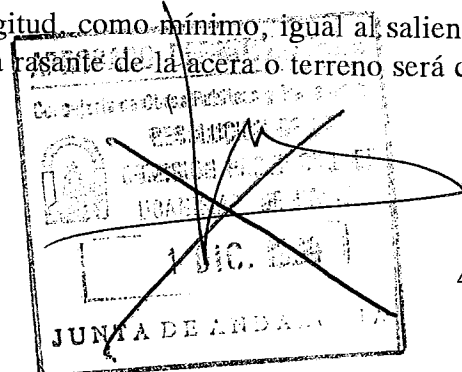
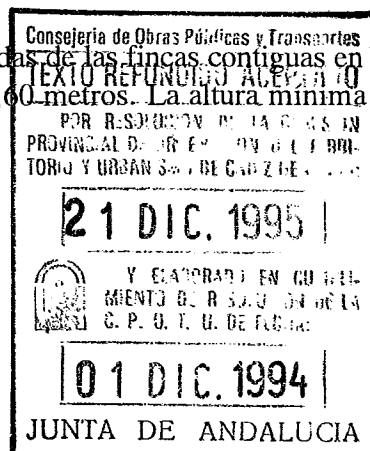
Las siguientes condiciones serán de aplicación siempre que las Condiciones Particulares de cada zona no lo establezcan expresamente.

1. RETRANQUEOS OBLIGATORIOS: En las calles, plazas o espacios libres donde el Plan establezca retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destine a estacionamiento.

2. SALIENTES RESPECTO A LAS ALINEACIONES OFICIALES: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con vuelos por encima de la planta baja y rejas de ventanas y portadas en esta planta, como es tradicional. Los vuelos máximos se establecen en relación a los existentes en las zonas y subzonas.

3. CUERPOS VOLADOS CERRADOS: El saliente máximo se especifica en el cuadro adjunto, en función del ancho de calle.

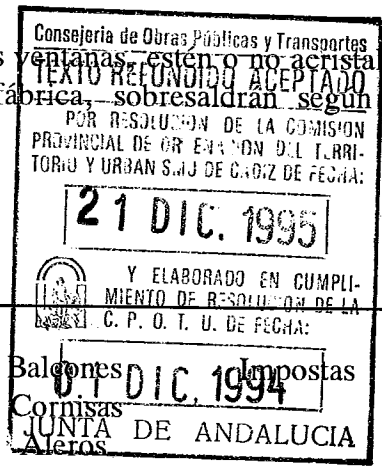
Quedarán separadas de las líneas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 metros. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 3,00 metros.



4. **BALCONES, CIERROS O MIRADORES, CORNISAS Y ALEROS:** El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada se establece en el cuadro adjunto, en función del ancho de calle.

La altura mínima sobre rasante de la acera será de 3,0 metros. No obstante, en cada zona se podrán establecer restricciones más rigurosas.

5. **REJAS EN PLANTA BAJA:** Las rejas de las ventanas, estén o no acristaladas, incluido los elementos de soporte y cubrición de fábrica, sobresaldrán según los máximos establecidos en el cuadro adjunto.



SALIENTES Y VUELOS

Ancho C/ en metros	Cierros o miradores	Balcones Cornisas Aleros	Impostas	Rejas en planta baja
12 o más...	0,60	0,60	0,10	0,15
9 a 12.....	0,60	0,60	0,10	0,15
6 a 9.....	0,45	0,45	0,10	0,15
4 a 6.:.....	0,30	0,30	0,10	0,15
menos de 4.	0,00	0,10	0,10	0,10

SECCION 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

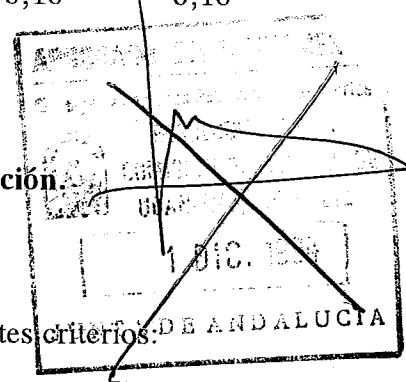
Art. IV.2.3.1. Edificabilidad, Densidad y Superficie de Ocupación.

1. Mediciones de la superficie total edificada.

La determinación de estas mediciones se realizará con los siguientes criterios:

a) Se incluirá la superficie total edificada de los cuerpos volados, si están cerrados por tres o más de sus lados y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

b) No se incluirán a efectos de cómputo de edificabilidad como superficie edificada los espacios en sótano o semisótano, siempre que éstos estén exclusivamente destinados a estacionamiento de vehículos o a servicios propios del edificio, tales como calefacción, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, contadores y escaleras. En cualquier caso, cuando el paramento inferior del forjado de la planta baja se encuentre a una altura de 1,20 m. o más, en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también la superficie construida del semisótano, cualquiera que sea su uso, y se computará como una planta más. En el caso de calles en pendiente la altura



máxima mencionada de 1,2 m. se determinará en el punto medio de cada fracción de 20 metros de longitud de la edificación.

c) No se incluirán a efectos de cómputo de edificabilidad como superficie edificada los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanos, libres de acceso público y sin cerramientos.

2. Edificabilidad de parcela.

Se computará la edificabilidad sobre parcela edificable, entendiéndose como tal el solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

3. Edificabilidad de Manzana.

Se computará la edificabilidad sobre la superficie resultante comprendida dentro de las alineaciones exteriores de manzana.

4. Edificabilidad total en unidades de ejecución.

Será la suma de los productos de las edificabilidades permitidas en cada zona que exista en el polígono o sector por las respectivas superficies contenidas en dicha área delimitada.

5. Edificabilidad bruta en unidades de ejecución.

Será la media de la edificación total permitida en el polígono o sector referida a su superficie delimitada en los planos de ordenación del Plan, incluyendo las superficies destinadas a sistemas.

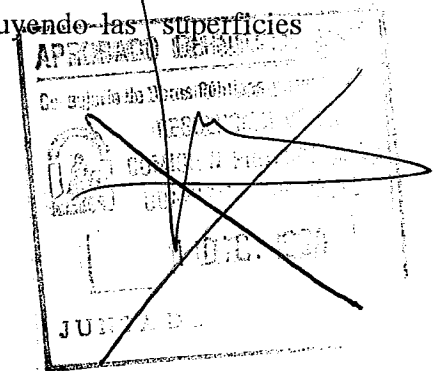
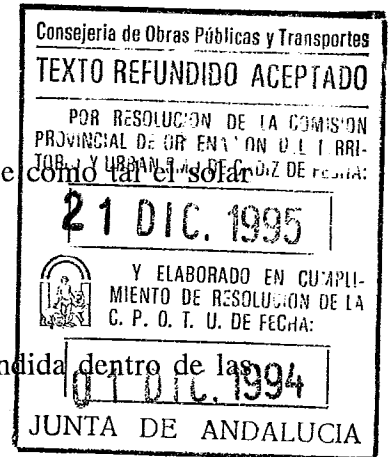
SECCION 4. CONDICIONES DE LOS PATIOS.

Art. IV.2.4.1. Criterios de medición.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. IV.2.4.2. Patios de Manzana.

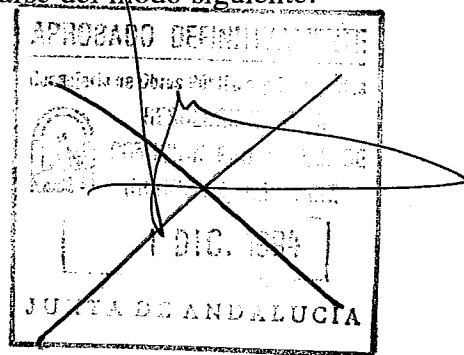
En caso de que en una zona o subzona se permitiese la edificación en manzana cerrada con patio y no estuvieran especificadas las alineaciones interiores, o se quisieran modificar las previstas en el presente Plan mediante la redacción y aprobación de la oportuna figura de planeamiento, se deberán señalar en dichos documentos las alineaciones interiores, de acuerdo con las siguientes condiciones:



- a) El fondo de la parcela edificable será igual o inferior al fondo máximo edificable permitido en la zona o subzona.
- b) La distancia entre las alineaciones interiores de edificación en altura, será por lo menos igual a la altura máxima que, de acuerdo con las presentes Normas, se pueda edificar en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.
- c) Si el criterio anterior no pudiera cumplirse, se podrá reducir el tamaño del patio de manzana a una dimensión en que se deberá poder inscribir un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones interiores, aunque para ello debiesen reducirse los fondos máximos edificables permitidos.
- d) Si en aplicación del criterio anterior, hay que reducir los fondos edificables de la manzana, esta reducción se hará de forma inversamente proporcional a la altura permitida en cada fachada, es decir, a mayor altura permitida, menor fondo, y a menor altura permitida, mayor fondo.
- e) Se procurará regularizar las delimitaciones de los patios de manzana resultantes todo lo posible, a efectos de evitar concavidades.

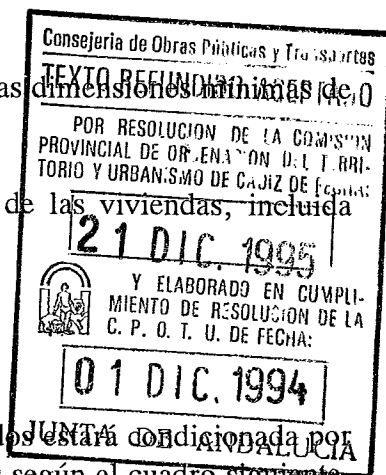
Cuando la parcela tenga un frente de fachada inferior a 3,5 metros y las viviendas se desarrollen en torno al patio de parcela, las dimensiones del patio al que abran las estancias, comedores, cocina-comedor y dormitorios, deberán incrementarse del modo siguiente:

Nº planta	Φ y lado mínimo (m)	Superficie (m ²)
1	4,0	25,0
2	4,0	25,0
3	4,5	30,0



En el caso de existir mayor número de plantas de edificación, las dimensiones mínimas de patios interiores se regirán por la legislación vigente a V.P.O.

A los patios de manzana podrán ventilar cualquier espacio de las viviendas, incluida estancias.



Art. IV.2.4.3. Patios interiores de parcela .

En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados será igual a su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos según el cuadro siguiente, salvo en las zonas en que se establezcan otras dimensiones.

Nº de Pl.	Salón, Comedor, Dormitorios.		Cocinas.		Otros Usos.	
	Φ y lado mínimo.	Superficie. (m ²)	Φ y lado mínimo.	Superficie. (m ²)	Φ y lado mínimo.	Superficie. (m ²)
1	3,0	10,5	3,0	9,0	2,0	4,0
2	3,5	12,0	3,5	10,0	2,0	4,0
3	4,0	16,0	4,0	12,0	2,5	7,0

SECCION 5. EDIFICACION EN PATIOS.

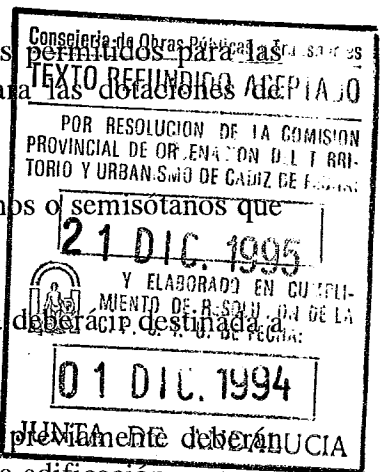
Art. IV.2.5.1. Patios interiores.

En aquellas manzanas en las que por su tipología y dimensiones se permita la edificación con patios de parcela interiores, no se podrá realizar ningún tipo de edificación sobre nivel de la planta baja en dichos patios.

Art. IV.2.5.2. Edificación con patio.

En aquellas manzanas en las que no se permita edificación cerrada con patios de parcela interiores, sino con patio de manzana, se puede permitir la edificación en planta baja en el patio de manzana, bajo ciertas condiciones que son las siguientes:

1. Con carácter general, los patios grandes de manzana estarán destinados a zonas verdes y espacios libres.
2. No se permiten sobre rasante otras construcciones que los usos permitidos para las "Zonas Verdes", y en el caso de suelo urbanizable, además, para las dotaciones de equipamiento comunitario.
3. Se permite la ejecución de estacionamientos subterráneos en sótanos o semisótanos que ocupen la totalidad de la superficie del patio de manzana.
4. Como mínimo, el 50% de la superficie total del patio de manzana deberá estar destinada a zonas verdes de uso privado.
5. Los Planes Parciales o los Estudios de Detalle que se redacten, deberán especificar la ubicación de edificios, su dimensionamiento, alturas de edificación y usos y actividades previstas en la edificación de la manzana, especialmente las prevista en plantas bajas y patios, así como las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado, red y accesos peatonales y de tráfico rodado, si se prevén estos últimos.



6. Las cubiertas de los edificios destinados a garajes en sótanos o semisótanos serán planas con la debida impermeabilización, evitándose el empleo de materiales de construcción que no sean transitables o sean reflectantes de la luz solar. En el caso de garajes subterráneos en patios grandes, la cubierta deberá permitir, al menos en un 50% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,4 metros de espesor.

SECCION 6. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

Art. IV.2.6.1. Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas, mediante la correspondiente orden de ejecución.

Art. IV.2.6.2. Conservación de edificios.

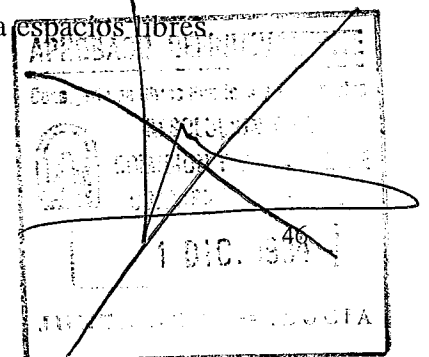
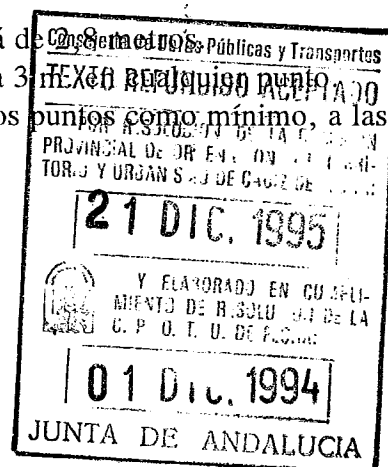
Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda mediante la correspondiente orden de ejecución. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Art. IV.2.6.3. Pasajes comerciales y soportales.

Se permitirán pasajes peatonales y soportales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

PASAJES PEATONALES:

Su altura libre mínima será de 2,10 metros.
Su ancho no será inferior a 3 metros.
Habrá de comunicarse, en dos puntos como mínimo, a las calles o a espacios libres.



SOPORTALES:

Su altura libre máxima será de 2,8 metros.

Su profundidad mínima será de 3 m. en cualquier punto.

Artículo IV.2.6.4. Cerramientos de Locales en Planta Baja.

Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local. Los cerramientos habrán de ser revocados de manera que armonicen con las fachadas vecinas. la composición y órdenes de la fachada en planta baja se compondrán con las superiores.

Art. IV.2.6.5. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protección adecuada, con antepechos de altura mínima de 0,95 m. o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 cm., ni elementos que faciliten escalar en antepechos o barandillas.

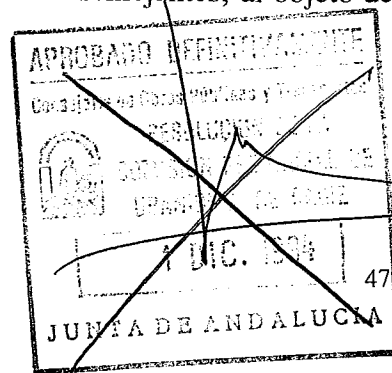
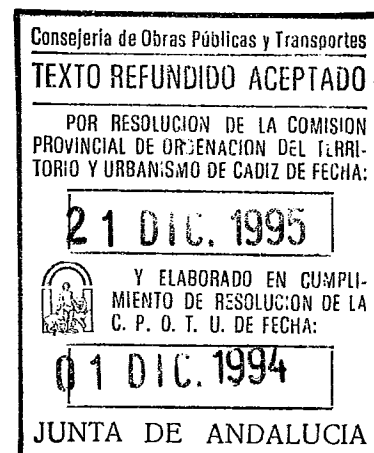
Art. IV.2.6.6. Portadas, Escaparates y Vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitira sobresalir de la alineación oficial 0,10 metros en calles de hasta 12 metros de ancho, 0,20 metros en calles de más de 12 metros, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Art. IV.2.6.7. Marquesinas y Toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros para marquesinas, y de 2,2 metros para toldos. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 metros para aceras de hasta 1,5 m. e igual al ancho de la acera menos 0,60 metros para aceras de mayor anchura, respetando en todo caso el arbolado.

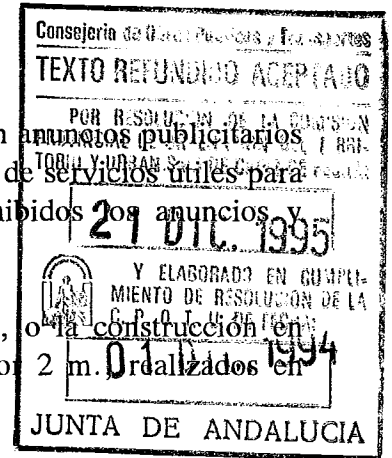
Se procurará que haya la misma altura y salientes de marquesinas y toldos, en los locales que den a una misma fachada, así como materiales, constructivos semejantes, al objeto de dar homogeneidad a las fachadas.



Art. IV.2.6.8. Anuncios publicitarios.

Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios y espacios libres públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Sólo se permitirán anuncios publicitarios sobre solares vallados, o bastidores rectangulares exentos de tamaño máximo de 3 m. por 2 m. materiales que ofrezcan garantías de seguridad y conservación.



Art. IV.2.6.9. Muestras.

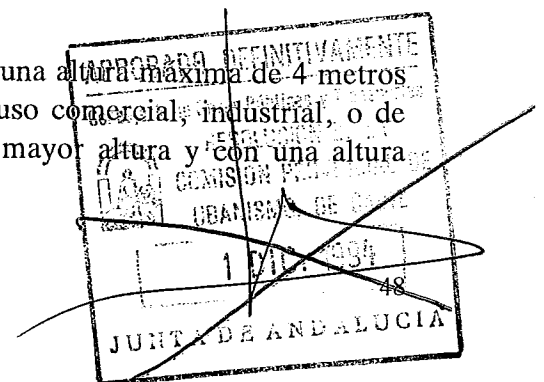
Se entienden por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de la portada, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

1. En planta baja podrán ocupar, únicamente, una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos; y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25x0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.
2. Sólo se permiten muestras situadas en planta baja, hasta una altura máxima de 4 metros sobre la rasante de la acera, salvo para los edificios de uso comercial, industrial, o de espectáculos, en que podrán instalarse a mayores alturas y con mayores dimensiones, siempre que no cubran huecos o alteren la ordenación de fachada.
3. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de intalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio y a 10 metros si lo tuvieran enfrente.

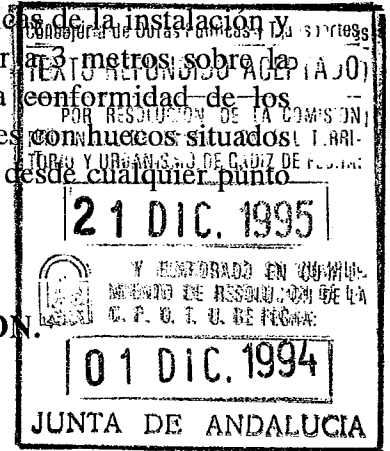
Art. IV.2.6.10. Banderines.

Se entieden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 metro.

Sólo se permiten banderines situados en planta baja, hasta una altura máxima de 4 metros sobre la rasante de la acera, salvo para los edificios de uso comercial, industrial, o de espectáculo, en que se permite instalar los banderines a mayor altura y con una altura superior a 1 metro.



Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio y 7 m. si tuviera en la perpendicular desde cualquier punto de la fachada.



SECCION 7. CONDICIONES INTERIORES DE EDIFICACION.

Art. IV.2.7.1. Condiciones de los locales habitables.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Art. IV.2.7.2. Sótanos o semisótanos.

Deberán tener una ventilación suficiente al exterior de un metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados en planta o fracción. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,10 metros.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos, salvo los casos de edificación sobre solares con fuerte desnivel incluidos en el correspondiente apartado de estas Normas, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en este documento para el uso residencial. En estos casos, la altura libre mínima será de 2,50 metros.

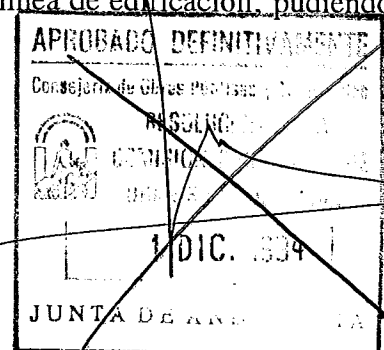
El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 5 m. bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas cuando se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilizará para almacenamiento o usos peligrosos.

Art. IV.2.7.3. Nivel de Planta Baja.

Se mantendrá entre los 0,10 metros y 1,5 m. sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

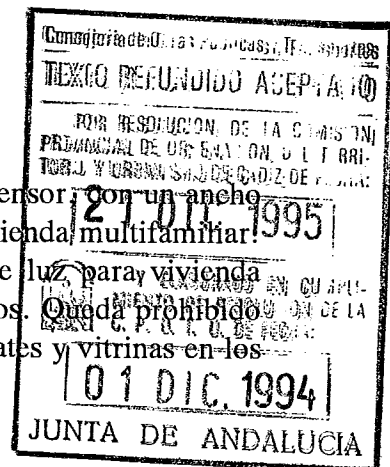
Art. IV.2.7.4. Accesos a los Patios.

Todos los patios deberán tener, al menos acceso privado.



Art. IV.2.7.5. Portales.

El portal tendrá el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, con un ancho mínimo de 1,50 m. para vivienda unifamiliar y 2,50 metros para vivienda multifamiliar. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz para vivienda unifamiliar y de 2,0 m. de luz para vivienda multifamiliar y otros usos. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates y vitrinas en los portales.



Art. IV.2.7.6. Escalera.

Las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro. Asimismo, la dimensión mínima de las mesetas de escalera sin acceso, será de 1,0 metro de ancho; de 1,25 metros las que tengan acceso a viviendas, y de 1,50 m. las que tengan desembarco de ascensor.

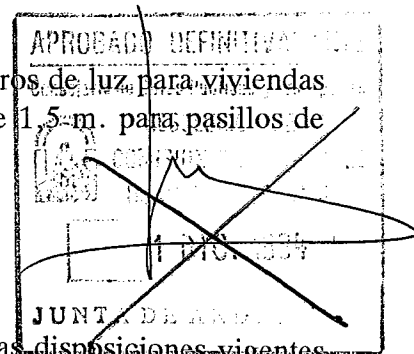
En las edificaciones de hasta tres plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 1,0 metro.

La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 cm., ni la huella ser inferior a 27 cm., excepto en vivienda unifamiliar donde se permite una variación de 10% respecto a las anteriores medidas.

La escalera no podrá comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Art. IV.2.7.7. Pasillos de distribución.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución serán de 0,80 metros de luz para viviendas unifamiliares; de 1,2 m. de luz para vivienda multifamiliar y de 1,5 m. para pasillos de distribución en edificios destinados a usos no residenciales.



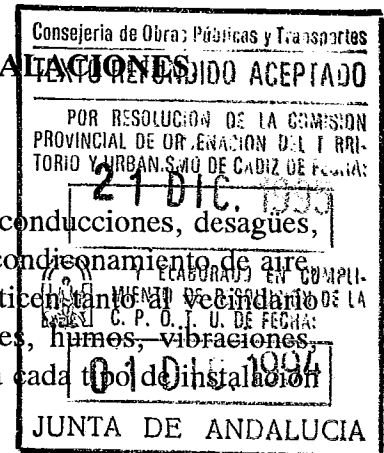
Art. IV.2.7.8. Ascensores.

Las instalaciones de ascensores y montacargas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga más de 4 plantas, o alguna planta a 11,0 m. o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será al menos, de uno por cada 30 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las puertas de los pisos, debiendo tener alguna comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún pasillo.

SECCION 8. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES

Art. IV.2.8.1. Condiciones de las Instalaciones.

Todas las instalaciones tales como, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósitos de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación.

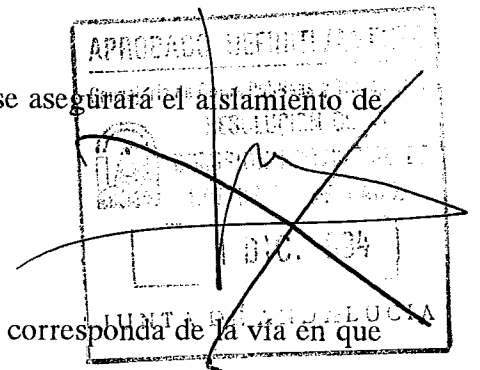


Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda una dotación mínima de 250 litros diarios.
- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de los espacios comunes.
- Red de desagüe para recogida de aguas pluviales y sucias, con arqueta o registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistemas de depuración permitido.

Art. IV.2.8.2. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.



Art. IV.2.8.3. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, de forma que sea visible de día y de noche.

Art. IV.2.8.4. Servicio de cartería.

Todo edificio residencial multifamiliar dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las Normas vigentes.

Art. IV.2.8.5. Cuartos de basura.

Todo edificio residencial multifamiliar dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las

disposiciones vigentes. Su ventilación será directa o por conducto, y no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes. El recorrido de los residuos sólidos desde el cuarto de basura hasta el punto de recogida por el servicio urbano, será lo más corto y directo posible.

Art. IV.2.8.6. Cuartos de contadores y cuartos de calderas.

Ambos serán independientes y obligatorios, en los edificios multifamiliares, si existe calefacción central en el edificio. Ambos deberán cumplir tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación general y particular -almacenamiento colectivo de combustible por ejemplo- los requisitos establecidos por la legislación vigente, a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones e intoxicaciones.

Art. IV.2.8.7. Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras, acondicionamiento de aire y garajes. Tanto las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 0,5 m². Sus características deberán permitir una perfecta limpieza. Los conductos se elevarán como mínimo 0,50 m. sobre la cubierta.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas de ventilación vertical, aprobados por la legislación vigente. Se permiten chimeneas Shunt.

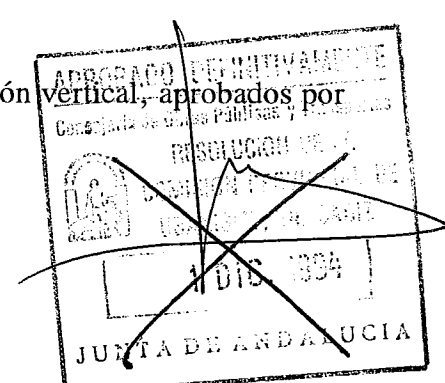
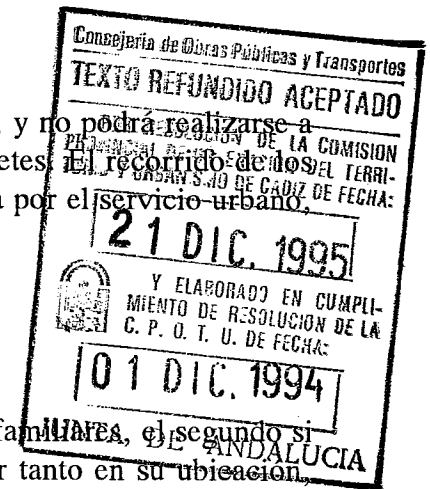
Art. IV.2.8.8. Chimeneas de humo.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas y patios.

Los conductos de chimenea tendrán aislamiento suficiente para evitar que la radiación de calor y la salida de humos causen perjuicio a terceros. Las chimeneas vendrán diseñadas en los alzados, no implicando una "quinta fachada"

Los conductos se elevarán como mínimo por encima de la cubierta más alta situada en una distancia de 5 m. y tendrá una rasante sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos dominantes.

Los conductos deberán ser estancos, rectos y verticales con un aislamiento equivalente al que proporciona un tabique de 5 cm. de espesor.



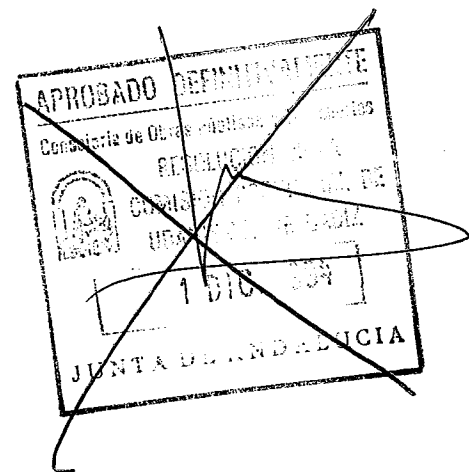
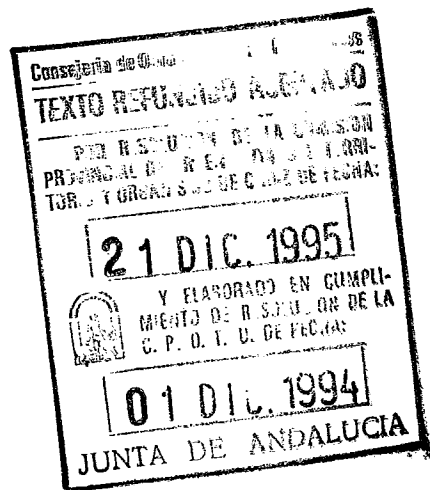
El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime adecuadas cuando una salida de humos pueda causar perjuicios a terceros, exigiendo el empleo de purificadores en las salidas de humos, instalaciones colectivas de calefacción o salidas de humos y vahos de cocinas de comercios y servicios.

Art. IV.2.8.9. Antenas colectivas de televisión.

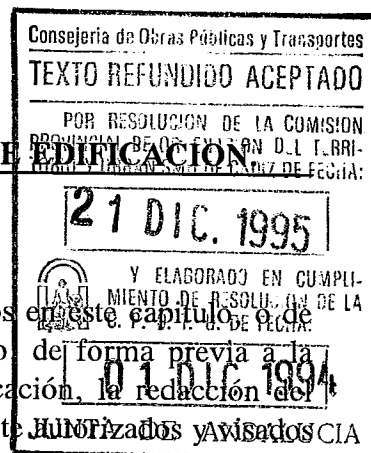
Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión, reguladas según el correspondiente Reglamento.

Art. IV.2.8.10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.



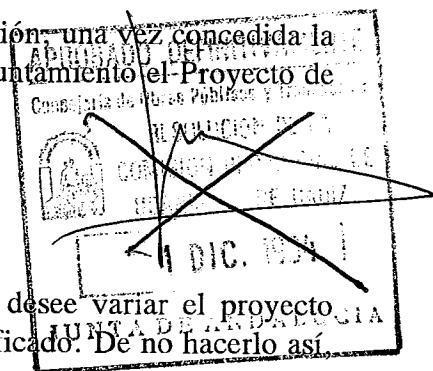
CAPITULO 3. CONDICIONES DE PROYECTO Y OBRA DE EDIFICACION



Art. IV.3.1. Proyectos de obra y Edificación.

Para cualquiera de los proyectos de obra o edificación, señalados en este capítulo, o de planeamiento incluido en las presentes Normas, será preceptivo de forma previa a la concesión -en su caso- de la oportuna licencia de obra o edificación, la redacción del correspondiente proyecto técnico redactado por técnicos legalmente habilitados y visados por el Colegio Oficial correspondiente, y la designación de técnicos legalmente capacitados para la dirección de la obra .

En el caso de proyectos de edificación u obra civil de construcción una vez concedida la licencia y antes de iniciar las obras, deberá presentarse en el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución debidamente visado.



Art. IV.3.2. Modificación de Proyectos.

En caso de que durante el curso de las obras, el propietario desee variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así se procederá a la paralización de las obras y sanciones oportunas.

Se entenderá por modificación, a los efectos del párrafo anterior, aquella que varíe sustancialmente el proyecto aprobado, esto es: cambio de la distribución interior, alteración de la composición exterior de las alturas, superficies ocupadas y construidas, volúmenes edificados, cambio de destino de la edificación, del trazado viario, o modificaciones en la distribución y dimensiones en los espacios libres públicos o privados previstos.

Art. IV.3.3. Certificado de terminación de obras.

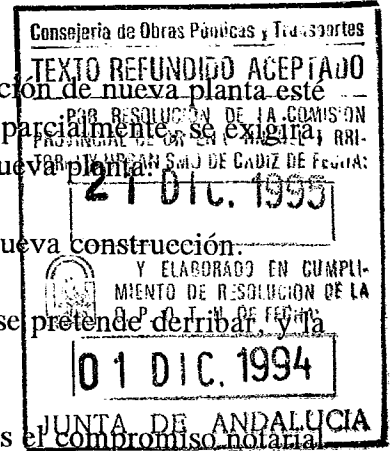
Terminada la construcción, el promotor estará obligado a comunicarlo al Ayuntamiento, acompañando un certificado de los técnicos directores de la obra, en el que se haga constar que ésta se encuentra totalmente terminada, y que se ha realizado bajo su dirección y con arreglo al proyecto aprobado. Este certificado, irá visado por el Colegio Oficial correspondiente. Paralelamente solicitará licencia de la utilización de la construcción o instalación.

Art. IV.3.4. Obras de edificación de nueva planta.

Para la concesión, en su caso, de la oportuna licencia de edificación, será preceptiva la previa presentación de un Proyecto Básico. El Proyecto de Ejecución, de acuerdo con los requisitos y contenido estipulados por los Colegios Oficiales correspondientes, se presentará previo al comienzo de la obra con la consiguiente "tira de cuerda". Ambos proyectos, así como la ejecución de la obra de edificación, deberá ajustarse a todas las regulaciones establecidas en las presentes Normas.

En el caso de que el solar sobre el que se quiera realizar la edificación de nueva planta esté ocupado por edificación que se pretenda derribar en su totalidad o parcialmente se exigirá de forma previa a la concesión de la licencia de edificación de nueva planta:

- a) La presentación de un estudio a nivel de Anteproyecto de la nueva construcción.
- b) La presentación de un proyecto de demolición de la parte que se pretende derribar y la concesión de la oportuna licencia de demolición, si procediese.
- c) La ejecución del pretendido derribo en su totalidad, o al menos el compromiso notarial de la propiedad de la ejecución de la demolición en el plazo de tres meses, a partir de la concesión de la licencia de demolición.



Queda sobreentendido que, si la demolición que se pretendiese no fuera de la totalidad de la edificación previa, el resultado de la edificación que se pretende mantener más la edificación de nueva planta, cumplirá las presentes Normas, ateniéndose a las alineaciones exteriores, sin aumento de la edificabilidad, alturas, fondos máximos edificables y superficies máximas de ocupación, que para cada parcela o manzana se especifican en las respectivas zonas o subzonas.

Art. IV.3.5. Obras en Edificios Fuera de Ordenación.

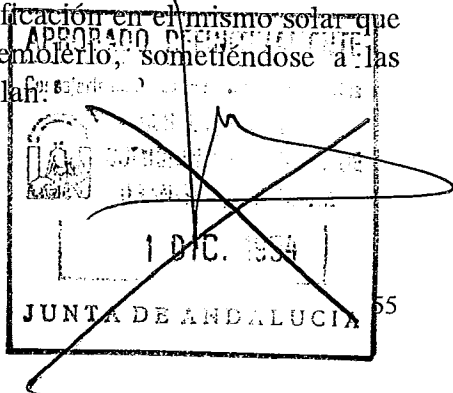
De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen o superficie edificada, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos, se consideraran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Sólo se permitirán obras de consolidación en aquellos ubicados en Suelo No Urbanizable de carácter General.

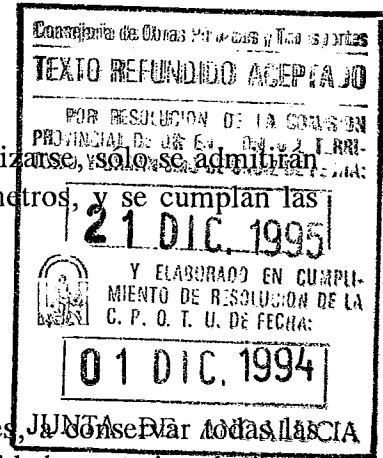
Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuando la disconformidad con estas Normas no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá, en su caso, demolerlo, sometiéndose a las regulaciones que para dicha parcela establece el presente Plan:



Art. IV.3.6. Obras de reforma.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación que puedan autorizarse, solo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 metros, y se cumplan las regulaciones especificadas para obras de nueva planta.

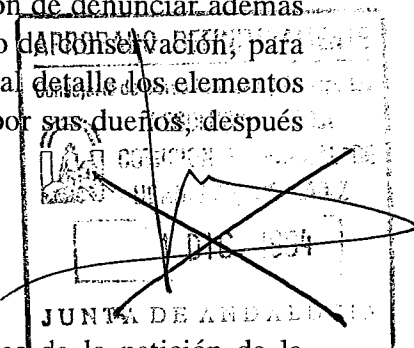


Art. IV.3.7. Obras de conservación.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar en perfecto estado de solidez, de seguridad en sus instalaciones y de limpieza e higiene en su estructura, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad o sanidad pública. Asimismo, se obligará a los propietarios y a los inquilinos, en la medida que les corresponda, a que el estado interno de mantenimiento de locales comunes y privados del edificio, sea adecuado para su habitabilidad, mediante la correspondiente orden de ejecución.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales, los edificios que adolezcan de faltas en los aspectos antes citados y, muy especialmente, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran significar riesgo evidente contra la seguridad o sanidad pública, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, revestimientos de fachada, mal estado de las instalaciones, etc.).

Los técnicos y agentes de la Policía Municipal, tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación; para que, previos informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.



Art. IV.3.8. Derribos.

Las solicitudes de licencia de demolición deberán ir acompañadas de la petición de la licencia de nueva construcción que haya de sustituir a aquel, cuya demolición se propone, debiendo ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias. Para ello, se presentará al menos anteproyecto de la nueva construcción.

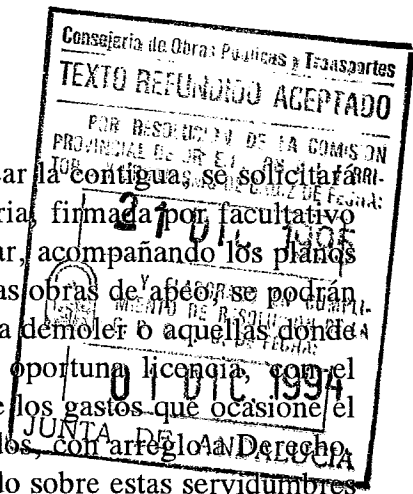
Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

Art. IV.3.9. Apeos.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquellas donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.



En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los aspectos y obras convenientes, aunque consista en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes a abonar los derechos que proceda. Igualmente, el Arquitecto Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos y apuntalamientos y otras obras que estime necesario.

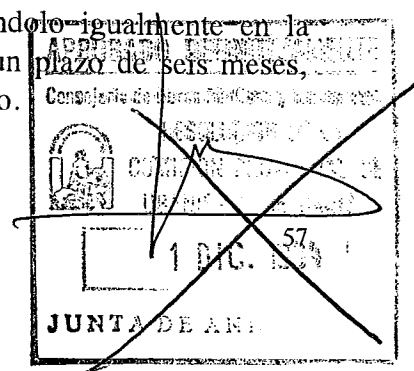
Art. IV.3.10. Cerramiento de solares.

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las respectivas zonas y subzonas. De no existir regulación específica, se exigirá el cerrado permanente de 2,0 metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, por razones de higiene o seguridad.

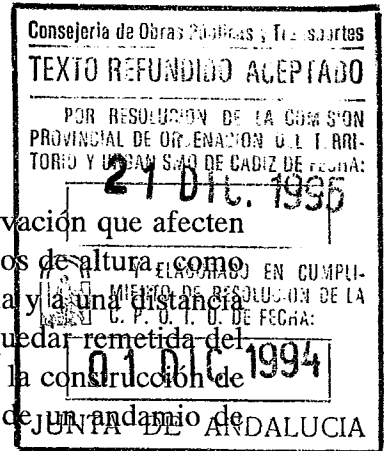
Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.



Art. IV.3.11. Vallado de obras.

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,0 metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación adecuada y a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remeteda del bordillo al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la construcción de las obras a partir de la primera planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la mencionada valla.



Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

En el caso especial en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

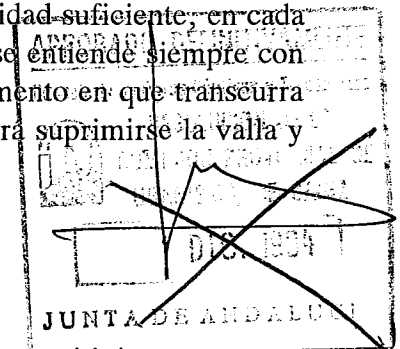
En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o angulo saliente de las vallas. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. IV.3.12. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta dentro de las alineaciones destinados a guardería, depósitos de materiales, o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal, llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.



Art. IV.3.13. Conservación estética del Patrimonio Cultural y Natural.

El fomento y defensa del patrimonio de edificios y espacios libres de carácter artístico, estético, histórico, arqueológico, natural, típico o tradicional, corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras e instalaciones o actividades que resulten incompatibles con la defensa de los valores del citado patrimonio.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por los Servicios Técnicos Municipales, de si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico, estético, de valor ecológico importante, de protección de paisaje o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistemas de cubierta, como la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Art. IV.3.14. Descubrimientos.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo 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 la licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

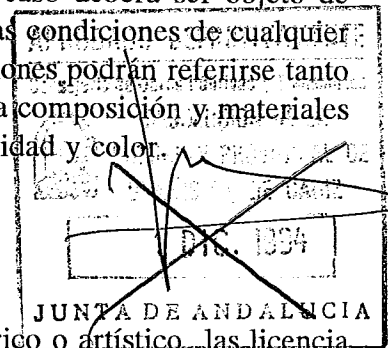
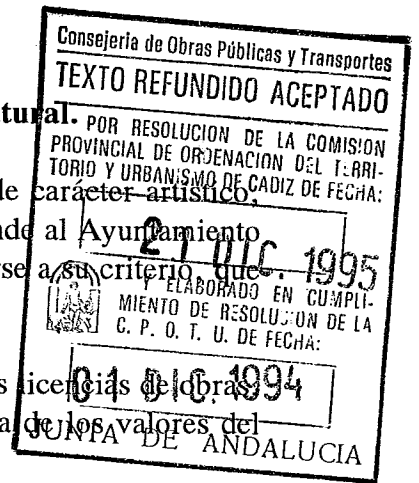
Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración de los Organismos competentes.

Será objeto de atención especial las obras de nueva planta, reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

Art. IV.3.15. Composición y Ordenación Urbanística y Arquitectónica.

En las zonas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición, modulación, diseño y coloración de materiales exteriores, a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

En las zonas de nueva ordenación de Suelo urbano y apto para urbanizar y a través de los



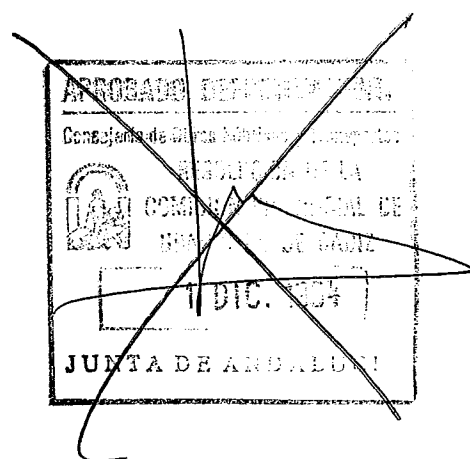
oportunos Estudios de Detalle o Planes Parciales, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal sobre la base de un análisis del sitio en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de observación más frecuentes, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos de paraje, puntos focales, árbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar, los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva, tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón), coherentes con la estructura de ordenación y criterios establecidos en el presente Plan General.

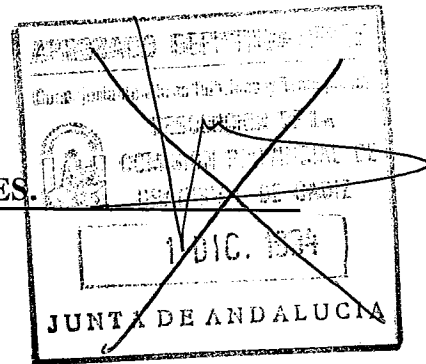
b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, prestando las perspectivas del paisaje urbano existentes y sus elementos singulares.

c) Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de edificación, las coloraciones permisibles para los mismos y la modulación de la edificación, de la urbanización y ajardinamiento.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado de escala 1:500 a 1:100, según los casos, mostrando su integración en el entorno de la trama urbana existente, y el debido respeto de las vistas panorámicas del conjunto del Casco Histórico de la Ciudad.



CAPITULO 4. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

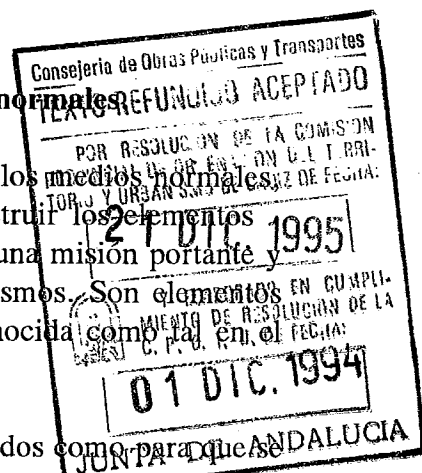


Art. IV.4.1. Definición.

Procederá la declaración de estado de ruina del inmueble cuando el edificio no sea susceptible de reparación por los medios técnicos normales; cuando el costo de reparación exceda del 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, y cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Art. IV.4.2. Daños no reparables técnicamente por los medios normales

1. Se entenderá que los daños no son reparables técnicamente por los medios normales cuando su reparación implique la necesidad de demoler y reconstruir los elementos estructurales del inmueble, entendiéndose como tales los que tienen una misión portante y resistente, en extensión superior al 40% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal, en el cálculo estructural.



2. Los informes técnicos que se emitan serán suficientemente detallados como para que se conozca con precisión el alcance de lo señalado en el punto anterior, el porcentaje cuantitativo de elementos estructurales que han de ser reconstruidos en relación con la totalidad de los existentes en el inmueble.

3. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificarán en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos, la proporción que deba ser reconstruída.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a), y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

Art. IV.4.3. Coste de reparación superior al 50%.

1. Se entiende por obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y uso normal.

2. El coste de la reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios que establecerá el Ayuntamiento de Arcos a una medición pormenorizada por unidades de obra de aquellas que deban ser reparadas, referidas exclusivamente a los elementos

estructurales y de salubridad, estructura, cerramiento, cubiertas general, tomando como alcance de la reparación las condiciones preexistentes al presunto estado de ruina, y como término de comparación el estado de otros edificios del Casco Antiguo en estado y condiciones de uso normales.

3. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Cu.$$

Siendo Vr el valor de reposición, es decir, de construcción actual de un edificio de similares características, utilizando los materiales y procedimientos constructivos que equivalen hoy día a los que en su momento se emplearon. La valoración se efectuará de acuerdo con criterios objetivos y se atenderá a módulos oficialmente establecidos.

Siendo Cu el coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva; señalándose el porcentaje 1 para aquel que se encuentre en perfecto estado, no pudiendo ser nunca inferior a 0,30. La determinación del porcentaje se hará de forma racional y motivada.

Art. IV.4.4. Ruina por circunstancias urbanísticas.

1. Se declarará ruina por existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble sólo cuando confluyen los dos requisitos siguientes:

- a) Que el planeamiento indique expresamente la objetividad de la demolición del edificio.
- b) Que el edificio presente un deterioro como mínimo de un 40% del valor actual de la edificación.

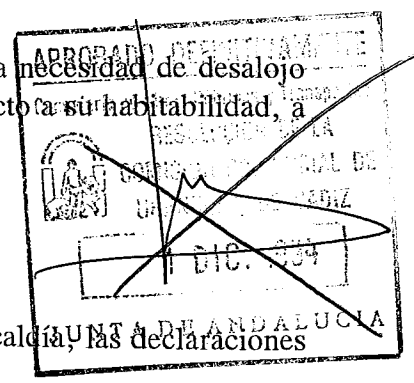
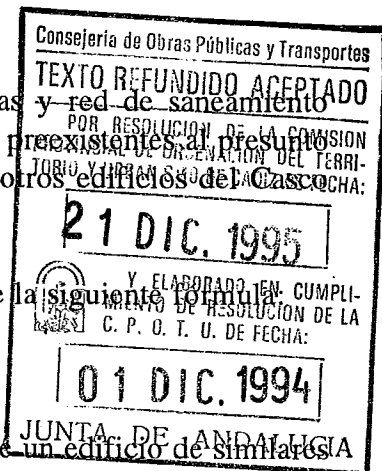
2. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la Legislación específica sobre vivienda dictada con posterioridad a su construcción.

Tampoco llevará implícita por sí sola, la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Art. IV.4.5. Procedimiento.

1. Corresponde a la Comisión de Gobierno, a propuesta de la Alcaldía, las declaraciones referentes al estado ruinoso de los edificios.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de la parte interesada.



3. El Alcalde ordenará la incoación de expediente de ruina cuando de particulares o de informe de los Servicios Municipales llegara a su conocimiento la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad.

4. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores y ocupantes cualquiera que fuese el título de posesión, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

5. La petición se acompañará de certificado expedido por facultativo competente, que deberá constar de una Memoria expositiva en la que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, descripción de los daños, obras de reparación necesarias y valoración de las mismas de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y una parte gráfica que incluirá las plantas, secciones y alzados completos del edificio a escala mínima 1:100, con localización en ellos de los defectos encontrados e indicando el desglose de las zonas constructivamente independientes, así como fotografías generales de las partes fundamentales del edificio.

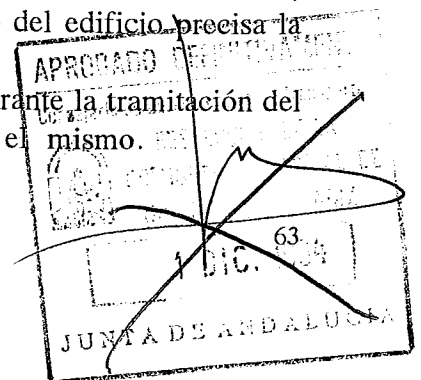
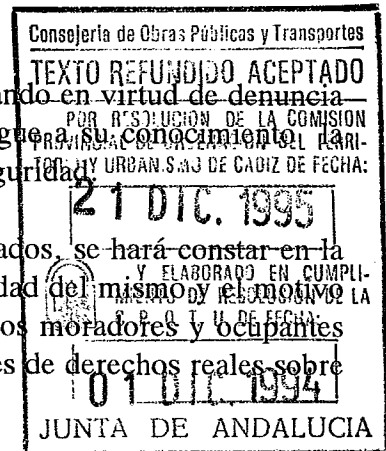
Ha de concretarse si en el caso de hundimiento de cimientos éstos son susceptibles de recalces, si las grietas existentes en las fábricas son grietas muertas y susceptibles de llaveado y macizado, si las fábricas deterioradas por pérdida de cualidades resistentes pueden ser consolidadas, si los forjados pueden reforzarse mediante la colocación de hileros y canes, si las vigas madres pueden afianzarse mediante canes o perfiles metálicos, si las azoteas son susceptibles de impermeabilización añadida, es decir, justificar el agotamiento de todas las posibilidades de reparación y consolidación sin sustitución.

En este certificado se debe acreditar si la edificación al momento de la solicitud reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda, detallando medidas de apeo u otras provisionales que se consideren precisas.

6. Desde la iniciación del expediente hasta su resolución y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas. Asimismo, durante todo este periodo de tiempo deberá figurar visible en la fachada del edificio una placa según modelo que fijará el Ayuntamiento donde se indicará la fecha de iniciación del expediente de ruina, propiedad del inmueble, facultativo responsable y departamento municipal donde los posibles afectados puedan hacer las sugerencias oportunas.

7. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio precisa la adopción de medidas urgentes de apeo y otras.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total ejecución de lo dispuesto en el mismo.



8. Emitido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas urgentes, se dará audiencia a los propietarios si no fueran los promotores del expediente y a los moradores arrendatarios y titulares de derechos reales, dándoles traslado literal de los informes técnicos para que, en un plazo no inferior a 10 días, ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designe acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

9. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

A) PARTE DOCUMENTAL:

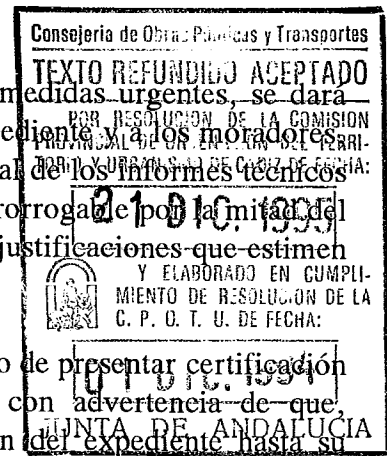
- a.1. Descripción del edificio.
- a.2. Descripción del sistema constructivo y estructural con desglose de las zonas constructivamente independientes.
- a.3. Localización de los daños y justificación sobre la procedencia de enjuiciar la ruina sectorial o generalizada.
- a.4. Relación cuantitativa de los elementos estructurales.
- a.5. Descripción de los daños que presenta el edificio y las posibles causas de los mismos.
- a.6. Valoración del edificio.
- a.7. Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- a.8. Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- a.9. Conclusiones y propuestas.

B) PARTE GRAFICA:

- b.1. Planos del edificio donde se concreten los extremos contenidos en la parte documental.

Se tendrá en cuenta lo establecido en cuanto al estudio exhaustivo de las posibilidades de consolidación sin sustitución de elementos.

10. La Comisión Municipal de Gobierno resolverá el expediente con arreglo a algunos de los siguientes pronunciamientos:



a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la actuación que corresponda. Si existiera peligro en la demora la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo, la actuación correspondiente.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario. Con posterioridad se dará conocimiento al Pleno.

11. Resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores y arrendatarios aunque no se hubieran personado.

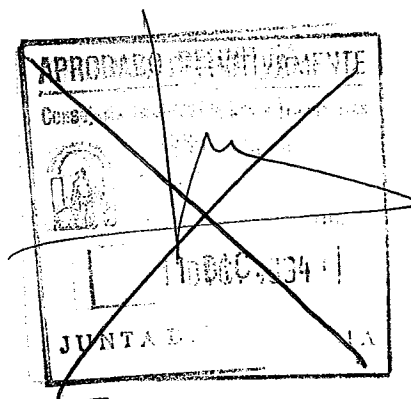
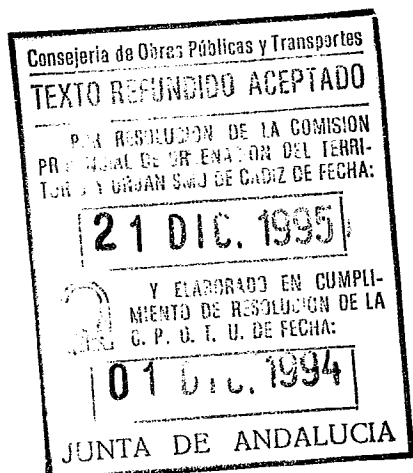
12. Si se acordase la demolición del inmueble, o la realización de obras provisionales de consolidación, apeos, etc., se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse.

Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

13. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición ante el órgano que dicte el acuerdo, en el plazo de 30 días.

14. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el Art. 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes si procede y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, previo informes de dos técnicos de los Servicios Municipales correspondientes y sin perjuicio de la tramitación del expediente. Dichos informes detallarán las medidas provisionales de seguridad a adoptar, los plazos para que el propietario las realice y en su caso se ejecutan subsidiariamente por el Ayuntamiento.

15. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCION DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

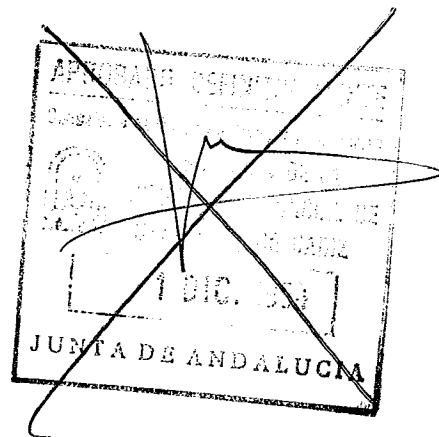
~~ANEXO 1
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
1 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO V. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

Art. V.1 Clasificación de Usos.

A los efectos de las presentes Normas, se establece la siguiente clasificación de usos:

- Residencial
- Garajes y Servicios de Transportes.
- Artesanía.
- Industria y Almacén.
- Comercio, Servicios y Oficinas.
- Educativo y Cultural.
- Religioso.
- Hotelero y Colectivo Especial.
- Sanitario.
- Espectáculos y Salas de Reuniones.
- Deportivo.
- Zonas Verdes.
- Cementerios.



Art. V.2 Modificación de uso.

1. Se autorizará el cambio de uso de cualquier edificación o parte de ella por otro diferente al que tuviera en el momento de su petición, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

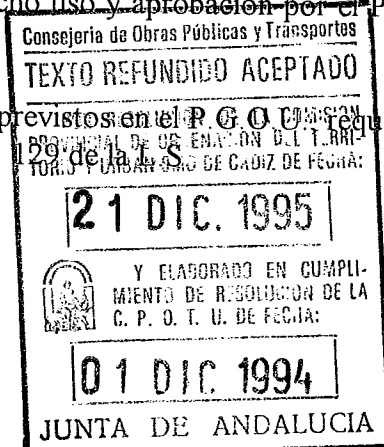
- El nuevo uso esté admitido en las ordenanzas de la zona.
- No se produzcan conflictos de accesibilidad ni efectos aditivos.
- No se rebasen los límites cuantitativos establecidos en el planeamiento urbanístico.

2. A tales efectos, la solicitud de cambio de uso se acompañará de informe técnico que justifique los extremos requeridos.

3. En desarrollo de las Normas del Plan, el Ayuntamiento podrá definir áreas de restricción de usos permitidos, en base a la aparición de efectos de adición.

4. En el caso de Equipamientos Comunitarios, podrá sustituirse el uso concreto definido para los mismos por cualquier otro E.C. de los contemplados en el P.G.O.U., debiendo aportarse Informe Técnico Justificativo de la innecesariedad de dicho uso y aprobación por el Pleno Municipal.

5. El cambio de uso de Zonas Verdes o Espacios Libres previstos en el P.G.O.U. requerirá el trámite de Modificación Cualificada señalado en el Art. 29 de la L.U.



SECCION 1. USO RESIDENCIAL.

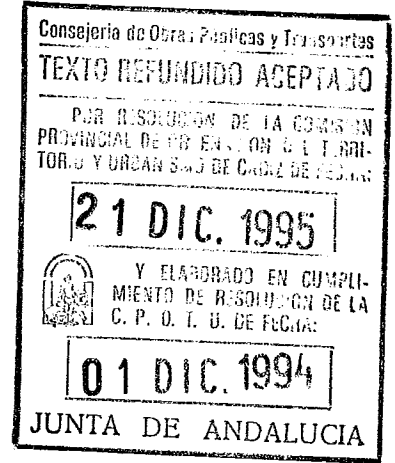
Art. V.1.1. Definición.

Es el uso destinado a vivienda, definida ésta como el edificio o parte del mismo destinada al alojamiento o residencia de una familia o núcleo familiar.

Art. V.1.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª : Vivienda Unifamiliar.
- 2ª : Vivienda Multifamiliar.



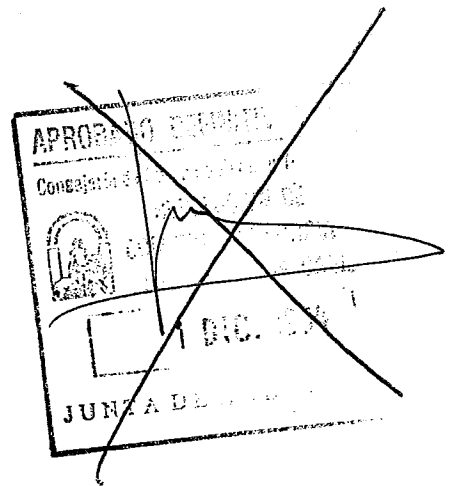
Art. V.1.3. Composición, programas y habitaciones de las viviendas.

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer, cocinar, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, compuesto de ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseos, uno de ellos completo, incluyendo baño, y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles mínimas serán, para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de: -----	Superficie útil mínima (m ²): -----
- Estudio	27,0
- Un dormitorio	34,0
- Dos dormitorios	40,0
- Tres dormitorios	50,0
- Cuatro dormitorios	64,0



Art. V.1.4. Condiciones de Higiene.

La vivienda deberá tener, como mínimo una longitud de fachada de 4,0 metros, asimismo, deberá disponer de huecos de luz y ventilación directa de la estancia o comedor y de un dormitorio a la fachada exterior o a la fachada interior del edificio, recayentes a un patio de parcela o manzana que se atenga a las dimensiones mínimas establecidas para este tipo de

patios en las condiciones de Volumen e Higiene establecidas en el Título IV Sección 2 de las presentes Normas.

La vivienda existente que se pretenda conservar, reformar o rehabilitar, no estará sujeta a las condiciones de longitud mínima de fachada.

Todas las piezas habitables tendrán huecos de luz y ventilación directa, por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta, a la fachada exterior del edificio, o a fachadas interiores del edificio, recayentes a patios de parcela o de manzana que cumplan las dimensiones mínimas anteriormente citadas.

No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos, salvo los casos de edificación sobre solares con fuerte desnivel según los criterios definidos en el Art. IV.2.2.2. de estas Normas, y siempre que se cumpla el resto de las condiciones establecidas en las mismas para el uso residencial.

El cuarto de aseo o dormitorio, no deberá abrir directamente al local de cocina, ni el primero a la estancia o comedor.

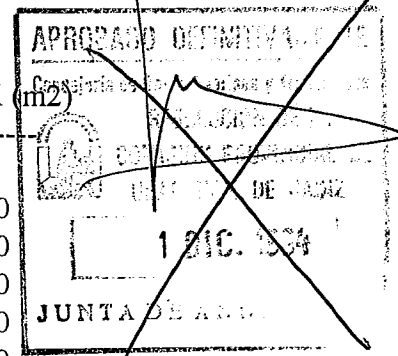
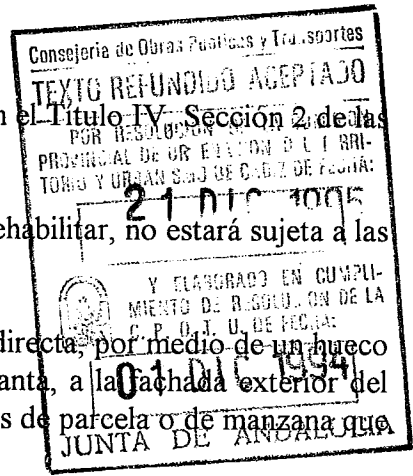
Cuando no exista más de un cuarto de aseo, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, salvo cuando se trate de viviendas con un solo dormitorio. En ningún caso, la cocina servirá de paso de comunicaciones entre cuarto de aseo y dormitorios.

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores a 1,7 metros, haciendo que por su especial configuración sea imposible colocar una cama.

Art. V.1.5. Superficies Mínimas de las habitaciones y espacios.

En toda vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E-C-K) serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de	E (m2)	E-C-K (m2)
- Estudio	14,0	14,0
- Un dormitorio	14,0	20,0
- Dos dormitorios	16,0	20,0
- Tres dormitorios	18,0	24,0
- Cuatro dormitorios	20,0	24,0



Si la cocina se sitúa independiente de la estancia tendrá como mínimo, 7,0 m2, que se pueden dividir en 5,0 m2 de cocina y 2,0 m2. de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6,0 m² y lado mínimo de 2,0 metros, y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

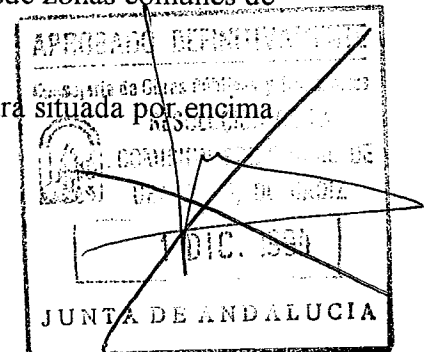
El aseo tendrá una superficie útil mínima de 2,0 m² y el cuarto de baño tendrá una superficie útil mínima de 4,0 m². Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo 1,10 metros.

Las escaleras de viviendas unifamiliares y las existentes dentro de viviendas multifamiliares - caso de viviendas en dúplex- tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros.

Art. V.1.6. Trasteros independientes de las viviendas.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio -portales, escaleras, etc.-.

La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 metros del nivel del suelo del local.



SECCION 2. GARAJES Y SERVICIOS DE TRANSPORTES.

Art. 5.2.1. -Definición.

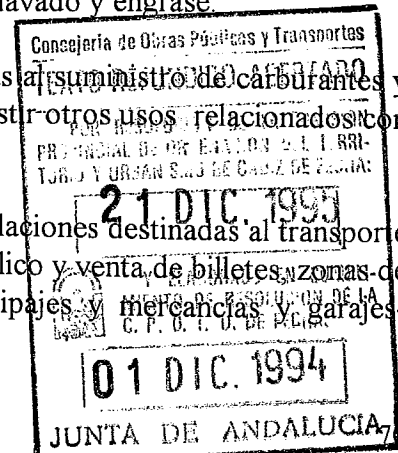
Se denomina garaje-estacionamiento a todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, (así como los depósitos para la venta de automóviles).

Por servicios de transportes se definirán los siguientes usos:

a) Talleres de automóvil, como los locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.

b) Estaciones de Servicio, como las instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos.

c) Servicios Públicos de Transportes, como los locales e instalaciones destinadas al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías y garajes-estacionamiento de autobuses.



Art. V.2.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

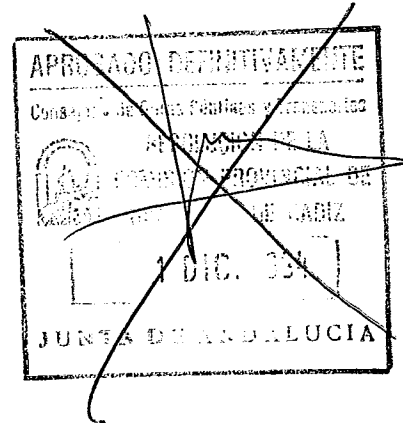
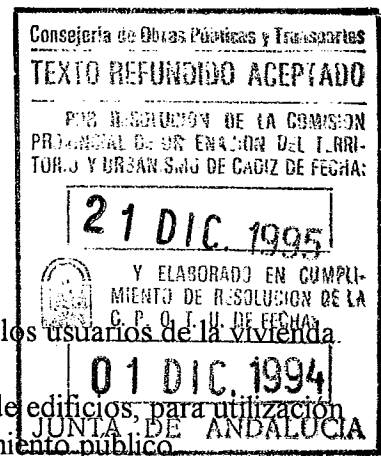
1. Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
2. Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótanos o sótanos de edificios, para utilización de usuarios de edificio, o para su uso comercial como estacionamiento público.
3. Garaje-estacionamiento en edificio exclusivo.
4. Taller de automóviles.
5. Servicios públicos de transporte.
6. Estaciones de Servicio.
7. Depósitos de vehículos usados para chatarra.

Art. V.2.3. Condiciones de acceso.

Las condiciones de acceso serán las siguientes:

- El acceso desde garajes-estacionamientos a la calle, tendrá la anchura mínima de 3,0 metros, salvo en el Casco Urbano, en el que la anchura mínima será de 2,5 metros.
- Los garajes-estacionamiento hasta 1.000 m² (50 piezas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5,0 metros.
- Los garajes-estacionamiento de 1.000 a 2.000 m², podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para usuarios distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistente al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.
- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva del 14%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 2,8 metros, y de 5,0 metros para las rampas de doble sentido, con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5,5 metros.
- En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5%, de 4 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.



Art. V.2.4. Dimensionamiento de plazas de estacionamiento.

Las plazas de estacionamiento tendrá una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

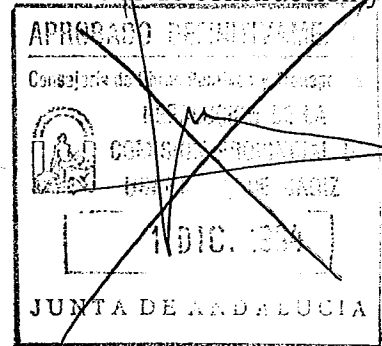
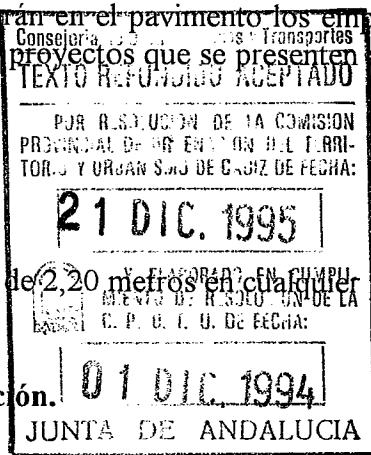
- 2,20 metros para estacionamientos en línea o en ángulo a 45 grados.
- 4,30 metros para estacionamientos en batería a 90 grados.

Se señalará y numerarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

Art. V.2.5. Altura.

La altura mínima será de 2,20 metros en cualquier punto.

Art. V.2.6. Clasificación.



Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-estacionamiento en categorías 2, 3, 4 y 6, deberán ser resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura a través de su protección, no pudiendo utilizarse estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje-estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, cuarto de instalaciones, trasteros y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo.

Los garajes-estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzana cerradas compactas o patios de manzana cerrada.

En los espacios libres que se destinen a estacionamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

Art. V.2.7. Ventilación.

La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el R.A.M.I.N.P., siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorables ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro de altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 10 m. de cualquier hueco o cobertura de las construcciones colindantes; y si desembocan a lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 m² de superficie de local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existen, cuando menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

Los garajes-estacionamiento subterráneos ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

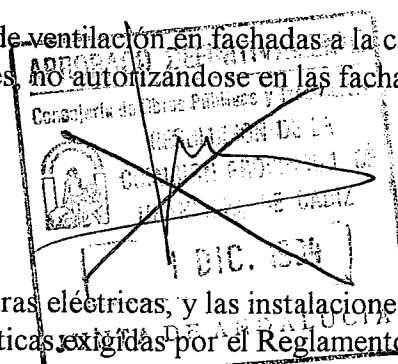
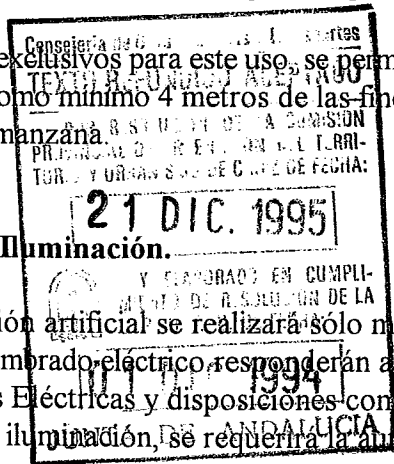
En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separados, como mínimo 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Art. V.2.8. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá la autorización especial del Ayuntamiento.

Art. V.2.9. Instalaciones contra incendios.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 Kgs. de polvo seco, en número y situación tal que correspondan 2 por cada 500 m² de superficie, como mínimo, o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 100 m², que deberán tener un extintor de 3 Kg., de polvo seco. Cuando el garaje esté en varias plantas, existirán instalaciones en todas ellas. En los garajes superiores a 1.000 m², se instalará una red interior de agua para incendios conectada, en su caso, a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización, cuando la red general no garantice tal presión.



A esta red se enganchará un punto de agua por cada 1.000 m² de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

En los edificios de garaje-estacionamiento de más de 2.000 m², o los que tengan 2 plantas, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

Art. V.2.10. Aseos.

Los garajes-estacionamiento de más de 1.000 m² (50 plazas), deberán tener dos cuartos de aseo con lavabo e inodoro, uno para cada sexo. Se deberá instalar dos cuartos de aseo por cada 1.000 m² de exceso o fracción.

Art. V.2.11. Saneamiento.

Dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas, previa a la acometida a la red de saneamiento del edificio o a la general.

Art. V.2.12. Talleres de automóviles.

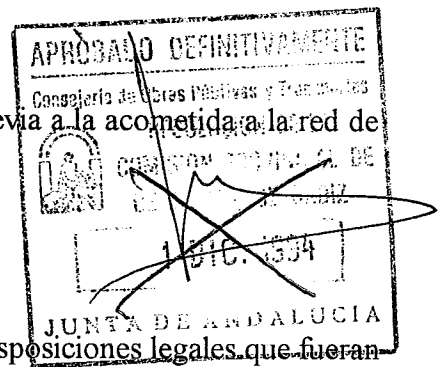
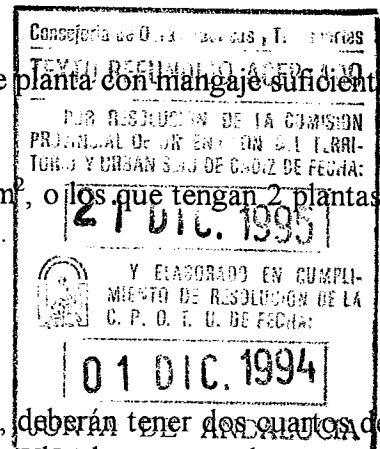
Además de las condiciones anteriormente establecidas y de las disposiciones legales que fueran de aplicación, deberán cumplir las siguientes:

1. No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Condiciones de Protección Ambiental establecidas en las presentes Normas.
2. En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, 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 aislada.
3. Los talleres que generen ruidos por la actividad que desarrollen -chapistas, pruebas de motores, etc.- se ubicarán en las Zonas de Servicios urbanos de Carreteras, o Zonas Industriales previstas en las presentes Normas.

Art. V.2.13. Estaciones de Servicios.

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

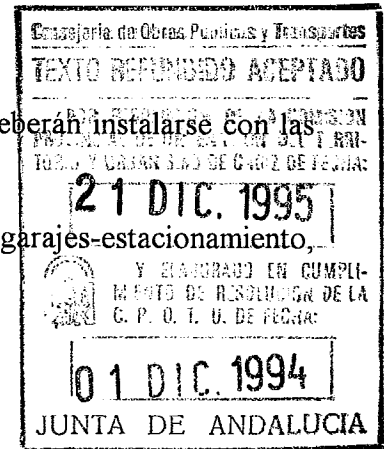
1. No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las normas de Protección Ambiental.
2. Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un



mínimo de dos plazas por surtidor.

3. Los talleres de automóviles anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el punto anterior.

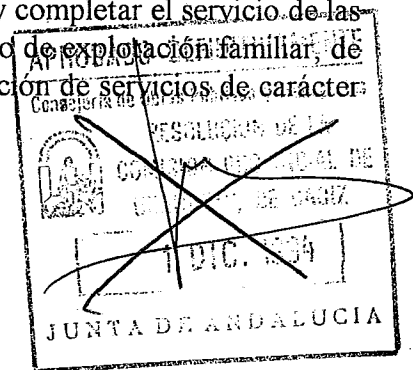
4. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de garajes-estacionamiento, excepto en los de categoría 3, y en las zonas industriales.



SECCION 3. ARTESANIA.

Art. V.3.1. Definición.

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a uso residencial o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y completar el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende talleres de tipo doméstico o de explotación familiar, de elaboración de productos perecederos y duraderos y de generación de servicios de carácter personal y productos de tipo artístico.



Art. V.3.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Talleres de artesanía con superficie total máxima de 150 m² y potencia instalada que no sobrepase los 6 CV.
2. Talleres de artesanía con superficie total máxima de 250 m² y potencia instalada que no sobrepase los 10 CV.

Art. V.3.3. Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad, proyectándose el acceso de forma que no cause molestias a los vecinos.
2. Cumplirán las dimensiones y condiciones de los locales para uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados al menos de un aseo con ducha, lavabo e inodoro.
3. Deberán tener ventilación natural o forzada.
4. Ambas categorías sólo podrán implantarse en planta baja y semisótanos de edificios, entre alineaciones exteriores e interiores, siempre que se cumplan las Condiciones de Volumen e

Higiene señaladas en el Título IV, Sección 2 de estas Normas.

SECCION 4. INDUSTRIA Y ALMACENAJE.

Art. V.4.1. Definición.

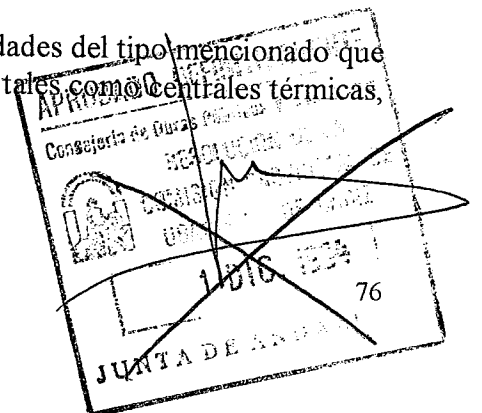
A los efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro e intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, a los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. V.4.2. Clasificación.

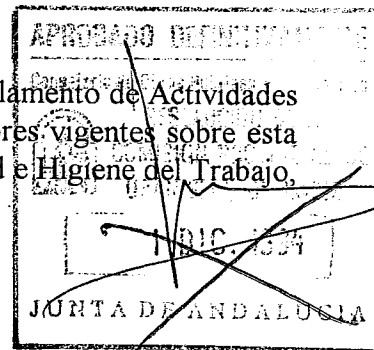
Se establecen las siguientes categorías, en función de su actividad y su inclusión en el Nomenclator anejo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones posteriores vigentes sobre esta materia:

1. Compatibles con el uso residencial, como aquellas industrias no clasificadas en el Nomenclator.
2. Molestas para el uso residencial, como aquellas industrias clasificadas como tales en dicho Nomenclator.
3. Incompatibles con el uso residencial, como aquellas industrias clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas en dicho Nomenclator.
4. Agropecuarias, como aquellas industrias cuyo objeto es la preparación o transformación de materias primas agrícolas, ganaderas y forestales.
5. Servicios urbanísticos no contaminantes, como aquellas actividades destinadas a proporcionar servicios urbanísticos a los núcleos de población que no están incluidos en el Nomenclator.
6. Servicios Urbanísticos Contaminantes, como aquellas actividades del tipo mencionado que si están incluidas en dicho Nomenclator por algún concepto, tales como centrales térmicas, depuradoras, plantas de tratamiento de basuras, etc.



Art. V.4.3. Condiciones de uso y explotación.

Las actividades industriales y de almacenaje, deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones posteriores vigentes sobre esta materia, y cumplir las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo, y las Normas de Protección Ambiental.



Art. V.4.4. Condiciones de ubicación de la industria.

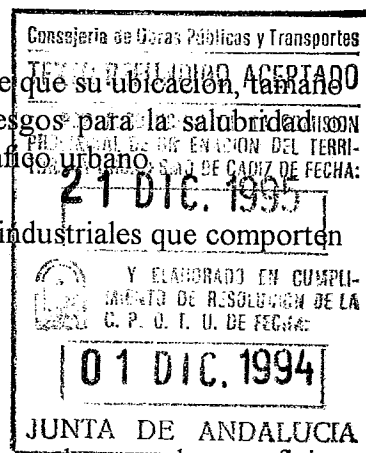
La localización de nueva industria y almacenaje que no esté incluida en las categorías 1, 2 ó 5, será obligatoria en las nuevas zonas industriales previstas en el presente Plan.

Sólo se permitirá la localización de industria en suelo urbano, en zonas o subzonas cuyo uso predominante no sea el industrial, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) No se permitirá la ubicación de ninguna industria con acceso a la calle de menos de 7 metros de ancho, entre alineaciones oficiales exteriores.

b) Industria existente en suelo urbano, en categorías 1, 2 ó 5, siempre que su ubicación, tamaño y características de funcionamiento, no produzca molestias, riesgos para la salubridad y seguridad del vecindario, o interfiera de forma evidente con el tráfico urbano.

c) En ningún caso se permitirá la utilización de sótanos para usos industriales que comporten lugares fijos o habituales de trabajo.



Art. V.4.5. Dimensiones y condiciones de los locales.

En suelo urbano, la superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta, y de garaje-estacionamiento, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajos industrial bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución del edificio.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un 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 éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o

parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente

En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos y garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en el presente Título.

Art. V.4.6. Aseos.

Dispondrán de accesos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha, por cada grupo de 25 obreros o fracción.

Art. V.4.7. Construcción.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles, y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en el R.A.M.I.N.P.

La industria permitida en suelo urbano en planta baja o semisótano, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en estas Normas.

Art. V.4.8. Energía Eléctrica.

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, se permitirá el empleo de energía eléctrica, la energía procedente del gas y la procedente de instalaciones de energía renovable, no debiéndose utilizar la de otro origen mas que en los casos de emergencia.

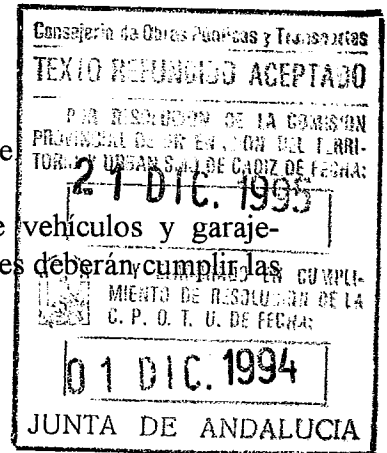
Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión, cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

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

No se permitirán debajo de las viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Art. V.4.9. Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales.

Si las aguas residuales no reunieran, al juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, al no cumplir las Normas de Urbanización incluidas en las presentes Normas además de la legislación sobre



Protección Ambiental, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan dichas Normas y el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados al vertedero de residuos industriales, por cuenta del titular de la actividad.

Art. V.4.10. Evacuación de Aire, Gases y Humos.

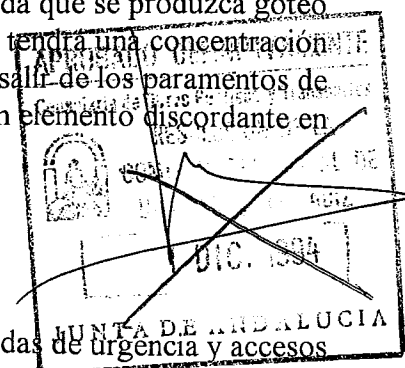
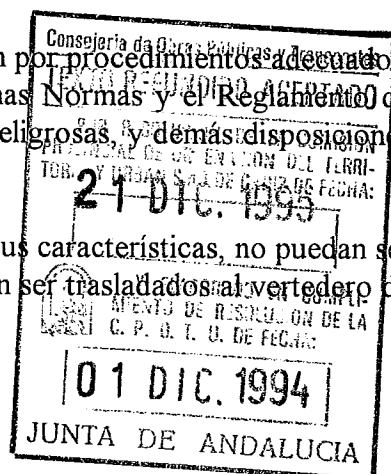
La evacuación de polvos, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal; estará asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las establecidas en la legislación sobre Protección Ambiental, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará, como mínimo, tres metros de cualquier ventana en plano vertical, y dos metros de las situadas en su plano horizontal. Si, además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior, tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Art. V.4.11. Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso determine el Servicio Municipal contra Incendios, en función de las características del local o



edificio en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

SECCION 5. COMERCIO, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y OFICINAS.

Art. 5.5.1. Definición.

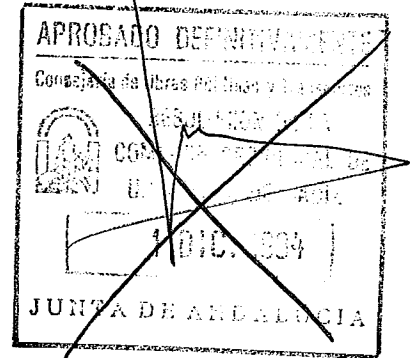
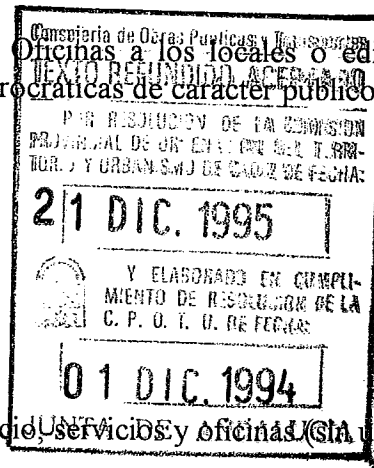
Se denomina Comercio a todo local o edificio destinado a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, y a proporcionar servicios personales alimenticios (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc.), al público en general.

Se consideran Servicios Administrativos y Oficinas a los locales o edificios destinados, predominantemente, a ejercer actividades burocráticas de carácter público o privado.

Art. V.5.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Edificios Administrativos Públicos.
2. Edificios destinados, en exclusiva a comercio, servicios y oficinas (sin usos residenciales).
3. Locales comerciales, de servicios y oficinas de empresas, en bajos y primeras plantas de edificios residenciales.
4. Despachos profesionales.
5. Mercados y galerías de alimentación.
6. Comercio en pasajes.
7. Restaurantes, cafés, bares y similares.



Art. V.5.3. Condiciones de ubicación y de los locales.

Los locales y edificios que comprenden las anteriores categorías, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las específicas que para cada categoría establezca la legislación vigente:

- a) Los usos incluidos en estas categorías relacionados dentro del nomenclator anejo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán tener correctamente resueltos los motivos de clasificación en dicha Nomenclatura, pudiendo el

Ayuntamiento cerrar total o parcialmente el local en el caso de que no se adoptasen las medidas oportunas para la propiedad.

b) Los nuevos locales y edificios destinados a estos usos con superficie superior a 500 m². deberán situarse en calles de anchura igual o superior a 7 metros.

c) Los sótanos y semisótanos en categorías 1, 2 y 3 sólo podrán ir destinados a almacenes, archivos, cuarto de instalaciones y similares, y garajes-estacionamientos. En el caso de que vayan destinados a almacenaje y archivos, deberán tener una altura libre mínima de 2,40 metros. En todos los casos, deberán estar unidos entre sí con la planta baja por escaleras independientes de las generales, en el caso de que el edificio tenga también viviendas.

Los usos en categoría 2 podrán tener las siguientes alturas máximas: 6 m. para 1 planta, 10 m. para 2 plantas y 14 m. para 3 plantas.

d) Los usos en categoría 3 que ocupen planta baja, o planta baja y primera, deberán tener acceso directo a la vía pública, estando comunicados, en el segundo caso, mediante escalera de anchura mínima de 1,50 metros. Estos accesos y escaleras, deberán ser independientes de los accesos, escaleras y ascensores destinados al uso residencial del edificio, no pudiendo comunicarse entre sí, a no ser que sea a través de un vestíbulo con puerta de salida blindada y cierre hermético.

e) Los usos en categoría 4 podrán ubicarse en edificios residenciales en cualquier planta, salvo sótanos y semisótanos, cumpliendo las condiciones de uso de vivienda.

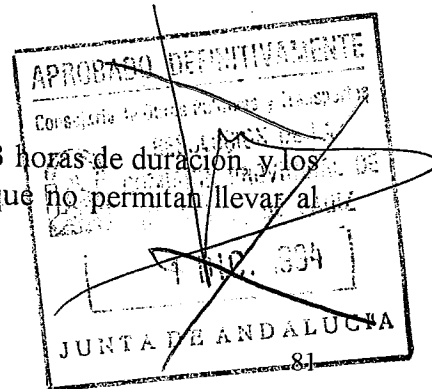
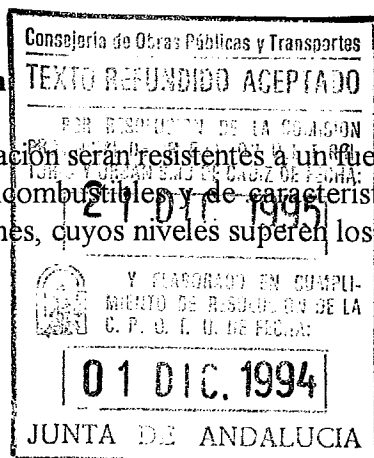
f) En los usos de categoría 5, se distinguen entre mercados y galerías de alimentación. El primer uso deberá ir ubicado en edificio aislado en planta baja y semisótano, con un retranqueo mínimo de 8 metros respecto a cualquier otra edificación, con acceso a calle de anchura igual o superior a 10 metros y zona de estacionamiento público en su periferia. El segundo uso deberá ir ubicado dando a calle de anchura igual o superior a 8 metros, en recinto con acceso exclusivo para el público y otro independiente para mercancías con acceso y pasillos de anchura mínima de 3 metros. Estos usos deberán ser objeto de una Reglamentación especial por parte del Ayuntamiento.

g) Los usos en categoría 6, sólo se podrán establecer en recintos en planta baja de edificio, teniendo el público acceso por ambos extremos del pasaje, que deberá tener un ancho mínimo de 3 metros en cualquier punto.

h) Los usos en categoría 7, se podrán instalar en plantas bajas y en primera planta -sólo restaurantes- de edificios, en edificación aislada en planta baja y terraza al aire libre.

Art. V.5.4. Construcción

Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración, y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llevar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles superen los 60 dBa.



Art. V.5.5. Ventilación.

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o forzada. 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 garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 4 renovaciones/hora, 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

Art. V.5.6. Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse en un vestíbulo o zona de aislamiento.

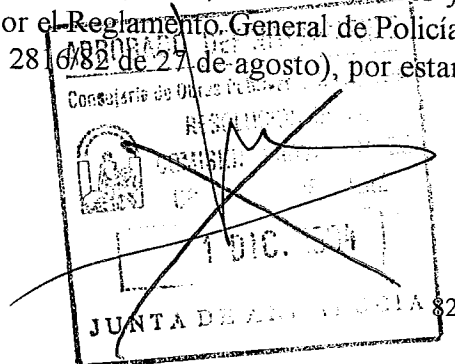
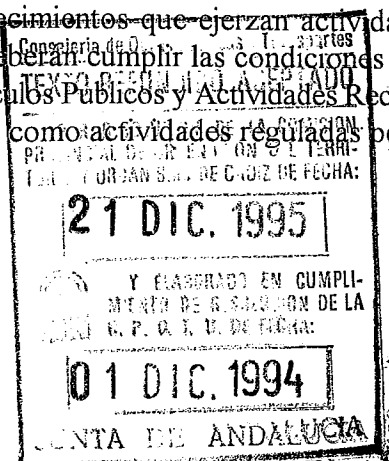
En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condiciones anteriores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

Art. V.5.7. Instalaciones contra incendios.

Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Servicio Municipal contra incendios.

Art. V.5.8. Condiciones especiales para establecimientos públicos.

Los establecimientos que ejerzan actividades como restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/82 de 27 de agosto), por estar clasificadas como actividades reguladas por él.



SECCION 6. EDUCATIVO Y CULTURAL.

Art. V.6.1. Definición.

Se incluyen todos los edificios y locales destinados a la enseñanza y a formación cultural de público en general.

Art. V.6.2. Clasificación.

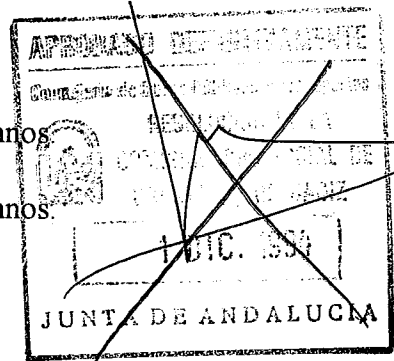
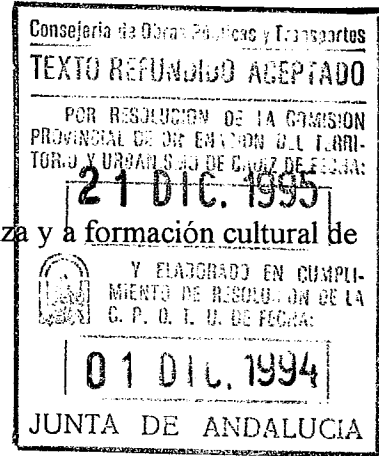
Se establecen las siguientes categorías:

1. Centros culturales, sociales y de investigación (museos, bibliotecas, archivos, institutos de investigación etc.)
2. Centros de Enseñanza y Estudio con más de 500 alumnos.
3. Centros de Enseñanza y Estudio con más de 250 a 500 alumnos.
4. Centros de Enseñanza y Estudio con más de 101 a 250 alumnos.
5. Centros de Enseñanza y Estudio con menos de 100 alumnos.

Art. V.6.3. Condiciones Generales de la Edificación.

Los locales y edificios que comprenden las anteriores categorías, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los usos incluidos en las categorías 2 y 3, deberán ubicarse dando acceso a calles de anchura igual o superior a 14 metros, con velocidad de circulación media, definidas como calles mayores en las presentes Normas.
- b) Los usos incluidos en las categorías 4 y 5, deberán ubicarse dando acceso a calles de escaso tráfico, con velocidad de circulación lenta, definidas como calles menores en las presentes Normas.
- c) La edificación será aislada para las categorías 2 y 3 de forma obligatoria.
- d) Para las categorías 2, 3 4 y 5, se cumplirá el dimensionamiento mínimo de reservas de terreno para centros docentes de enseñanza de diferente nivel, establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, de forma obligatoria en el Suelo urbanizable, y de forma recomendada para su implantación en el Suelo Urbano.
- e) Los edificios y locales destinados a usos incluidos en estas categorías, cumplirán las condiciones de superficie construida, programa, condiciones mínimas constructivas, higienico-sanitarias y de seguridad en la edificación e instalaciones, que fijen las disposiciones vigentes



establecidas por los Organismos competentes. Como complemento se aplicarán las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de Viviendas Sociales, aprobadas por orden de 24 de noviembre de 1976, para guarderías infantiles y Centros de E.G.B.

f) En cualquier caso, deberán cumplirse las Normas Generales de Edificación establecidas en el Título IV.

SECCION 7. RELIGIOSO.

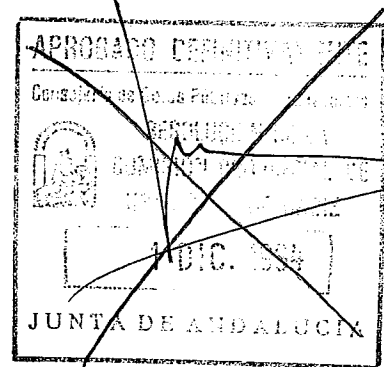
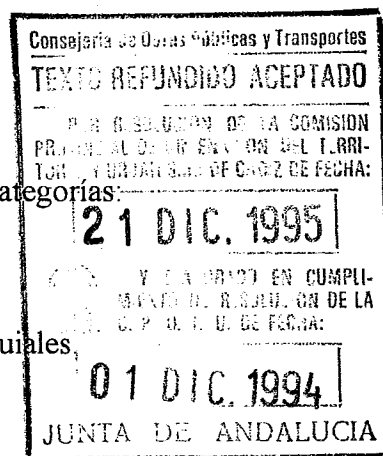
Art. V.7.1. Definición.

Se consideran como tales los recintos y edificios o locales destinados al culto, ya sea éste público o privado.

Art. V.7.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Conventos y Monasterios.
2. Templos y Centros Parroquiales,
3. Capillas.



Art. V.7.3. Condiciones Generales.

Los locales y edificios que comprendan las anteriores categorías, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los usos incluidos en la categoría 2 de nueva implantación, deberán ubicarse dando acceso a calles de anchura igual o superior a 9 metros.
- b) La edificación será aislada para las categorías 1 y 2 de nueva implantación, debiendo cumplir las condiciones impuestas para la Ordenanza de Equipamiento Comunitario.
- c) Los edificios destinados a la categoría 3 podrán ser aislados o en locales de edificios destinados a otros usos tales como residencial, cultural, educativo, residencial social, etc., ubicados preferentemente en planta baja y con acceso a la calle independiente.
- d) Los edificios y locales destinados a usos incluidos en estas categorías, cumplirán las condiciones constructivas, higienico-sanitarias y de seguridad, que fijen las disposiciones vigentes establecidas por los Organismos competentes y, en cualquier caso, las Normas Generales de Edificación establecidas en el Título IV.

SECCION 8. HOTELERO Y COLECTIVO ESPECIAL.

Art. V.8.1. Definición.

Se consideran como uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeunte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido, mediante precio.

El uso colectivo especial es aquel servicio público, dirigido a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que pueda excluir el precio.

En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles. En el colectivo especial, las residencias de huérfanos, estudiantes y ancianos.

Art. V.8.2. Clasificación.

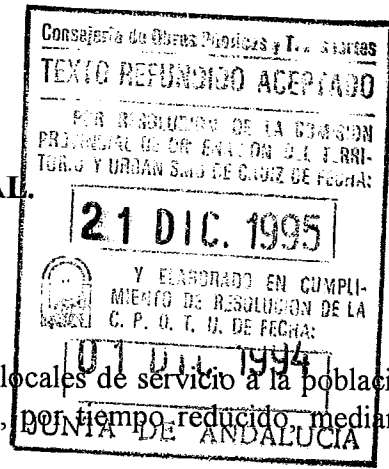
Se establecen las siguientes categorías:

1. Establecimiento con más de 100 plazas o más de 1.550 m². de superficie total construida.
2. Establecimiento de 50 a 100 plazas con superficie construida entre 501 y 1.500 m².
3. Establecimiento de 21 a 50 plazas con superficie construida entre 201 y 500 m².
4. Establecimiento hasta 20 plazas o 250 metros cuadrados de superficie construida.

Art. V.8.3. Condiciones de Ubicación y Edificación.

Los edificios y locales que comprenden las categorías anteriores, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los edificios incluidos en la categoría 1 de uso hotelero, deberán ubicarse dando acceso a calles de anchura igual o superior a 14 metros. Los incluidos en categoría 2, lo deberán hacer en calles de anchura igual o superior a 9 metros.
- b) Los usos hoteleros en categoría 1 y 2 y usos colectivos especiales en categorías 1 y 2, deberán ubicarse en edificación aislada de forma obligatoria. Los usos hoteleros en categoría 3 deberán hacerlo también de forma preferente en edificación aislada, aunque se permitirá su ubicación en edificación residencial en manzana, siempre que el edificio tenga acceso independiente y esté destinado en su totalidad al uso hotelero y complementario (restaurante, bar, etc.) excluyendo el uso residencial.
- c) Los locales en categoría 4, podrán ubicarse en edificios destinados al uso residencial.



d) Los usos colectivos especiales de nueva implantación de categorías 1 y 2, deberán cumplir las condiciones impuestas para la Ordenanza de Equipamiento Comunitario. Los usos hoteleros deberán cumplir las condiciones impuestas para la zona en que se pretendan ubicar.

e) Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueran de aplicación entre las establecidas para el Uso Residencial.

f) Además de cumplir las Condiciones Generales de Edificación establecidas en el Título IV, los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán las condiciones constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad, que fijen las disposiciones establecidas por los Organismos competentes, y muy particularmente las de Protección de Incendios, por el riesgo que entraña en especial el uso hotelero.

SECCION 9. SANITARIO.

Art. V.9.1. Definición.

Corresponde a las instalaciones, edificios y locales destinados a tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

Art. V.9.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

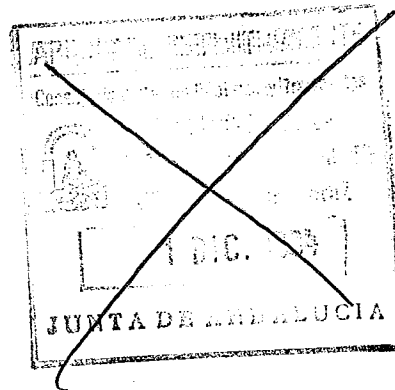
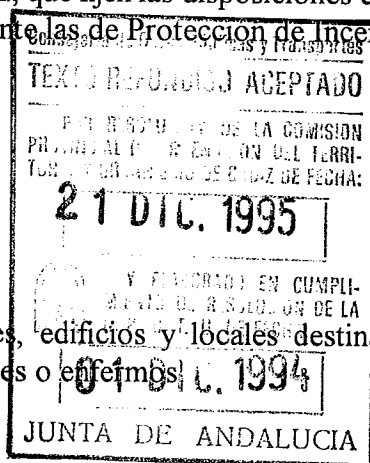
1. Establecimiento con capacidad superior a 50 camas.
2. Establecimiento con capacidad inferior a 50 camas.
3. Ambulatorios, clínicas, consultorios y consultas de profesionales sin hospitalización, con superficie máxima de 500 m².
4. Clínicas veterinarias.

Art. V.9.3. Condiciones Generales.

Los edificios y locales que comprenden las categorías anteriores, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los usos sanitarios incluidos en las categorías 1 y 2, deberán ubicarse con acceso a calles de anchura igual o superior a 14 metros. Los incluidos en la categoría 3 de más de 250 m², deberán ubicarse dando acceso a calles de anchura igual o superior a 9 metros.

b) Los usos sanitarios incluidos en las categorías 1, 2 y 4 deberán ubicarse en edificación aislada con retranqueos de edificación de 12 metros respecto a cualquier edificación destinada

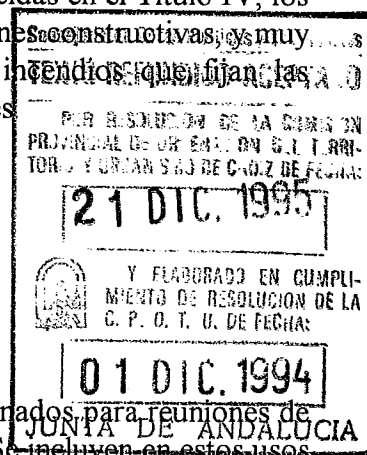


a otros usos.

c) Los usos sanitarios en categoría 3, deberán ubicarse en edificación aislada o en planta baja y en primera, cuando esta esté unida al local de planta baja de edificios destinados a uso residencial. En cualquier caso, tendrán acceso independiente a la calle, sin comunicación con acceso, portales o escaleras de las viviendas.

d) Los usos sanitarios de nueva implantación en categorías 1 y 2 deberán cumplir las condiciones impuestas para la Ordenanza de Equipamiento Comunitario.

e) Además de cumplir las Normas Generales de Edificación establecidas en el Título IV, los edificios y locales destinados a este uso, deberán cumplir las condiciones constructivas, y muy particularmente, las higiénico-sanitarias y de protección contra incendios que fijan las disposiciones vigentes establecidas por los Organismos Competentes.



SECCION 10. ESPECTACULOS Y SALAS RECREATIVAS.

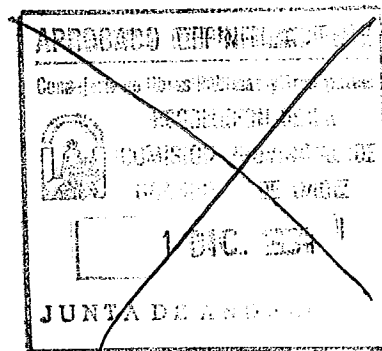
Art. V.10.1. Definición.

Comprende los edificios y locales cubiertos destinados o acondicionados para reuniones de público, con fines culturales o de esparcimiento con carácter urbano. Se incluyen en estos usos los cines, teatros, salas de conferencias, de fiestas, bingos, boite, casinos, pabellones de exposición, de atracciones y ferias.

Art. V.10.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Espectáculos con mas de 1.500 espectadores.
2. Espectáculos de más de 700 a 1.500 espectadores.
3. Espectáculos de más de 300 a 700 espectadores.
4. Espectáculos de hasta 300 espectadores y más de 250 m2 de superficie total.
5. Espectáculos con menos de 250 m2 de superficie total.



Art. V.10.3. Anchura de calles.

Los usos en categorías 4 y 5 deberán dar fachada y salida a calles o espacio abierto de anchura igual o superior a 7 metros y los usos en categoría 3, a calle o espacio abierto de anchura igual o superior a 12,5 metros.

Los usos en categoría 2 deberán dar fachada y salida a dos calles o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7,0 metros y la conjunta no sea inferior a 30,0 metros. Los usos en categoría 1, a dos o más calles o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,5 metros y la anchura conjunta el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que al aforo exceda de 1.500 personas.

Art. V.10.4. Accesos al exterior.

El ancho mínimo de puertas de salida directa al exterior será como mínimo de 1, 2 metros cuando su aforo exceda a 50 personas, deberá disponer de salidas cuyo ancho total deberá ser de 1,8 metros por cada 250 personas o fracción. Las puertas abrirán en el sentido de salida del público y deberán tener la parte superior transparente de modo que facilite la orientación del público en su salida.

Se dispondrán entradas independientes para bombas situadas en la fachada, tabicadas con rasillas o elementos análogos.

Art. V.10.5. Vestíbulos.

Se establecerán vestíbulos entre las entradas y los espacios abiertos al local principal en cada piso, de superficie un metro cuadrado por cada 6 espectadores de cada planta.

Art. V.10.6. Pasillos.

Los pasillos para el servicio de cada planta tendrá un ancho mínimo de 1,80 metros, más 0,60 metros por cada 250 espectadores o fracción que exceda en los 500.

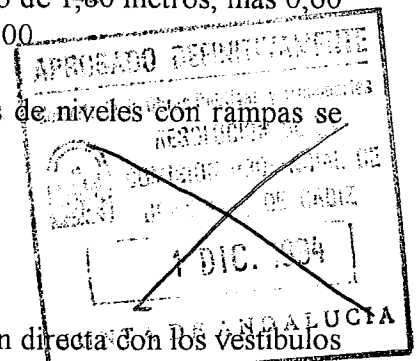
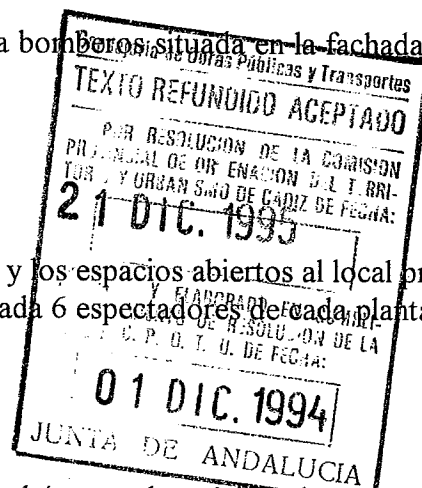
Se prohíben los peldaños en los pasillos y salas, salvándose los de niveles con rampas se pendiente máxima de 12%.

Art. V.10.7. Escaleras.

Todas las escaleras destinadas al público se situarán en comunicación directa con los vestíbulos que den a la calle. Cada tramo tendrá como máximo 18 peldaños, no excediendo la contrahuella de 17 centímetros ni siendo la huella inferior a 28 cm.

En el caso de que los desniveles se salven mediante rampas, la inclinación de éstas no podrá exceder del 12%.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,80 metros libre entre pasamanos o barandillas y deberá haber pasamanos intermedios cuando el ancho de la escalera sea igual o superior a 2,40 metros.



Cuando se trate de edificios o locales que dispongan de localidades altas, habrá un mínimo de dos escaleras colocadas en los laterales de los vestíbulos de entrada, de 1,80 metros de ancho, más 0,60 m. por cada 150 espectadores o fracción que exceda de 500.

Si el local se encuentra por debajo de la rasante de la calle, las escaleras de entrada y emergencia no será inferiores a 1,20 m. hasta un aforo de 250 espectadores, más 0,60 metros por cada 150 personas.

Art. V.10.8. Altura de la Sala.

La altura mínima libre de la sala será de 3,20 metros. Si existieran elementos escalonados o decorativos, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

Art. V.10.9. Primeros auxilios.

Si el aforo del local es superior a 1.000 espectadores o de 100 espectadores, se dispondrá respectivamente de una enfermería o botiquín.

Art. V.10.10. Aseos.

Se establecerán aseos en cada planta a razón de 4 plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros y 6 inodoros y 2 lavabos para señoras por cada 500 espectadores o fracción, reduciéndose estas cifras a la mitad si el aforo de la planta es inferior a 300 espectadores.

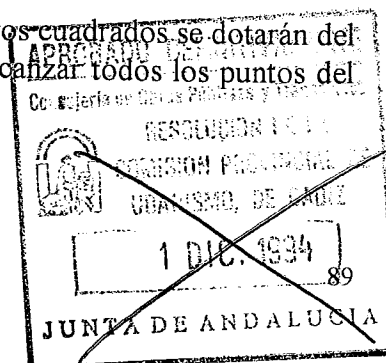
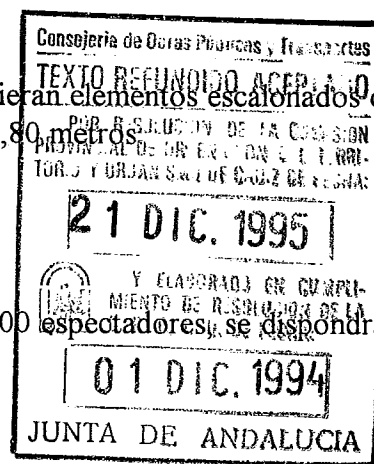
Art. V.10.11. Protección contra incendios.

Los materiales de las armaduras, cubiertas y entreplantas, tabiques divisorios y antepechos serán los adecuados para esta clase de edificios, conforme a la Norma Básica de la Edificación sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios"

Independientemente del alumbrado eléctrico ordinario, se establecerá en todos los locales de espectáculos un alumbrado de señalización y otro de emergencia.

Los locales de espectáculos deberán estar provistos de un extintor de incendios por cada 25 metros de recorrido horizontal en las zonas generales del local y como mínimo de 2 cada zona diferenciada del local, colocados en la sala a la vista del público.

Los locales de espectáculos con superficie superior a los 500 metros cuadrados se dotarán del número de bocas de incendio con el mangaje necesario para alcanzar todos los puntos del mismo.



Art. V.10.12. Condiciones Generales.

Se cumplirán estrictamente todas las restantes normas de dimensionamiento, señalización, distribución, higiene, seguridad constructiva, alumbrado, ventilación y acondicionamiento de aire, insonorización y muy especialmente las precauciones y medidas contra incendios, concesión de licencias de construcción, reforma y de apertura, vigilancia y sanción, que establece el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/82 de 27 de agosto).

Art. V.10.13. Condiciones Específicas.

Los usos en categorías 1 y 2, se ubicarán obligatoriamente en edificación dedicada exclusivamente a tal fin, aislada para la categoría 2.

Las categorías 3, 4 y 5 pondrán ubicarse en las plantas bajas y semisótanos de edificación destinada a otros usos, siempre y cuando cumplan todas las condiciones generales y específicas que se detallan en las presentes Normas.

Los accesos de los usos en todas las categorías, serán completamente independientes e incomunicados con los accesos de viviendas, en el caso de las categorías en que se permite su ubicación en edificios con uso residencial.

Los usos en categorías 1, 2, 3, 4 y 5 se ajustarán a las regulaciones establecidas en la zona o subzona donde pretendan ubicarse.

En los casos en que los usos utilicen semisótanos, no deberán existir sótanos inferiores al semisótano en el edificio en que se ubique el uso. Las plantas bajas y semisótanos, deberán estar comunicadas entre si por accesos y escaleras completamente independientes de los del resto del edificio, si estuviesen permitidos otros usos en plantas superiores.

El piso de la sala de espectáculos no podrá quedar por debajo de la rasante oficial de la calle a más de una altura máxima de 3 metros.

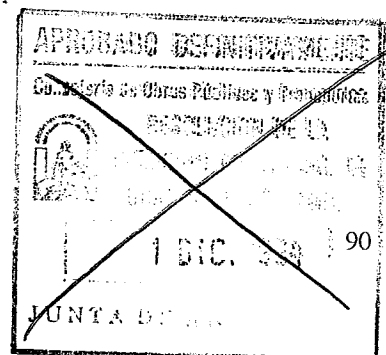
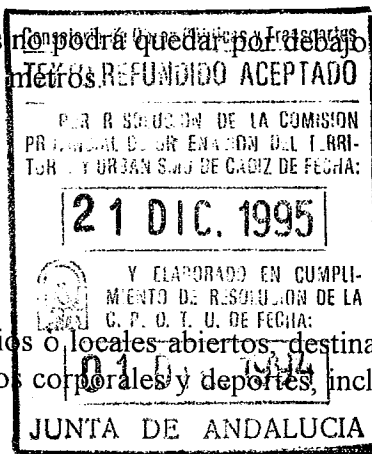
SECCION 11. DEPORTIVO.

Art. V.11.1. Definición.

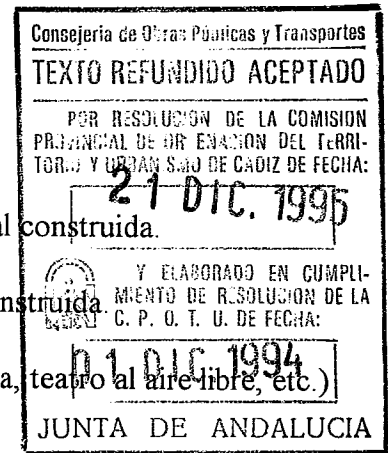
Comprenden los recintos, edificios o locales abiertos, destinados o acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios corporales y deportes, incluyendo los locales deportivos considerados como espectáculo.

Art. V.11.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:



1. Deportes en general de más 1.000 espectadores.
2. Deportes hasta 1.000 espectadores.
3. Deportes sin espectadores de más de 500 m². de superficie total construida.
4. Deportes sin espectadores de menos de 500 m² de superficie construida.
5. Espectáculos al aire libre (zoológicos, ferias, quioscos de música, teatro al aire libre, etc.)



Art. V.11.3. Anchura de calles.

El ancho de la calle de acceso a espacios abiertos a que dé el uso será de 1 metro de anchura por cada 200 espectadores de aforo. En cualquier caso, los usos deportivos en categoría 1 deberán ubicarse dando acceso a calles de anchura igual o superior a 14 metros, las categorías 2 y 3, dando acceso a calles de anchura igual o superior a 9 metros.

Art. V.11.4. Accesos al exterior.

El ancho mínimo de las puertas de acceso será de 1,80 metros libres, estando el conjunto de puertas de acceso en la proporción de 1,20 m. libres por cada 400 espectadores de aforo o fracción.

Art. V.11.5. Graderíos.

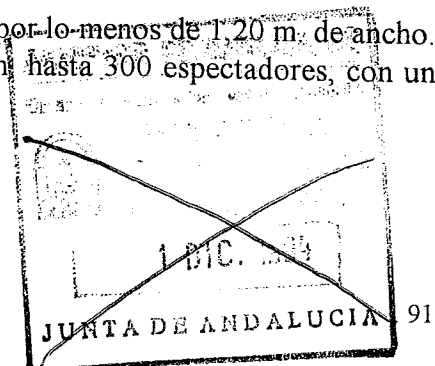
Dispondrán de salidas amplias con escaleras suaves o rampas de 1,20 metros de ancho por cada 200 espectadores o fracción.

Art. V.11.6. Escaleras.

Las escaleras para los pisos altos tendrán como mínimo 1,80 metros de anchura por cada 450 espectadores o fracción hasta una escalera que evacuará directamente a la fachada o fachadas o a pasillos independientes.

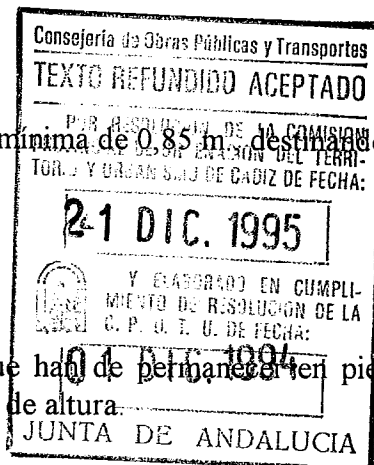
Art. V.11.7. Pasos y Galerías.

Los pasos centrales o intermedios entre localidades serán por lo menos de 1,20 m. de ancho. Las galerías o corredores de circulación serán de 1,80 m. hasta 300 espectadores, con un aumento de 0,60 m. por cada 250 más o fracción.



Art. V.11.8. Localidades.

Serán fijas y numeradas con ancho de 0,50 m. y fondo de fila mínima de 0,85 m. destinadas a 0,40 m. de asiento y 0,45 m. restantes al paso.



Art. V.11.9. Planos inclinados.

Se prohíben los planos inclinados para los espectadores que han de permanecer en pie, destinándoseles graderíos de peldaños horizontales de 60 cm. de altura.

Art. V.11.10. Separación de la cancha.

Las localidades deberán estar separadas de la cancha o terrenos de juego con una barandilla o cerramiento, a una distancia mínima de 2,50 metros.

Art. V.11.11. Aseos.

Los aseos serán cubiertos, habiendo por cada 500 espectadores 2 inodoros para señoras y 2 para caballeros, y por cada 125 espectadores, un urinario. Todos los servicios deberán estar provistos de lavamanos, cuyo número será igual a la mitad de la suma de los inodoros y el de urinarios.

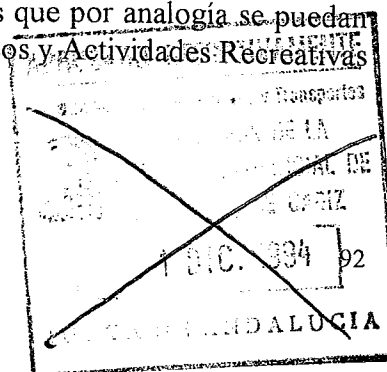
Art. V.11.12. Condiciones generales.

Se cumplirá estrictamente todas las restantes normas de dimensionamiento, señalización, distribución, higiene, seguridad constructiva, alumbrado, ventilación y acondicionamiento de aire, insonorización y muy especialmente las precauciones y medidas contra incendios, concesión de licencias de construcción, reforma y de apertura, vigilancia y sanción, que establece el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/82 de 27 de agosto).

Art. V.11.13. Instalaciones eventuales o desmontables.

Los circos, plazas de toros portátiles, barracas provisionales, etc., deberán reunir las debidas condiciones de seguridad, higiene y comodidad necesarias para los espectadores y ejecutantes del espectáculo.

Dichos locales o instalaciones se deberán adaptar a las normas que por analogía se puedan aplicar del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/82)



Art. V.11.14. Condiciones generales.

Los usos en categoría 1 deberán ubicarse obligatoriamente en edificación aislada con planta baja y semisótano, retranqueada un mínimo de 6 metros de cualquier otra edificación.

Los usos en categorías 2, 3 y 4, podrán ubicarse en las plantas bajas y semisótanos de edificación destinada a otros usos, siempre y cuando cumplan las condiciones generales y específicas establecidas en las presentes Normas.

Los usos en categoría 5 deberán ir ubicados obligatoriamente en las zonas deportivas establecidas en las presentes Normas, y de forma selectiva en las zonas verdes cuando ello fuese estrictamente necesario o adecuado a tal fin (quioscos de música, teatros al aire libre, etc.)

Los usos deportivos en categoría 1, se ubicarán de forma obligatoria, y los usos en categorías 2, 3 y 4 de forma preferente, en las áreas establecidas como Equipamiento Deportivo, en el presente PGOU. En cualquier caso, deberán atenerse a las regulaciones establecidas en cada una de ellas.

SECCION 12. ZONAS VERDES.

Art. V.12.1. Definición.

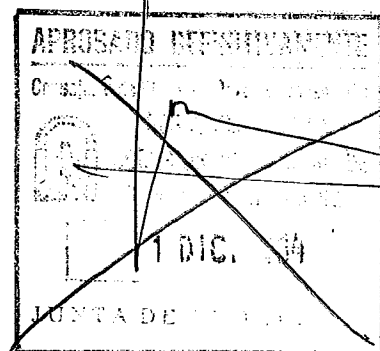
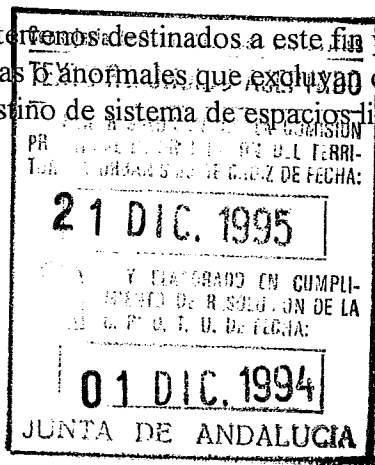
Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado, jardinería, paseo, esparcimiento y descanso al aire libre de la población. Por su naturaleza, se distinguen entre Parques Urbanos, Jardines y Areas de Juego de Niños.

a) PARQUES URBANOS: Espacios de gran superficie acondicionados con ajardinamiento y arbolado, con recorridos peatonales, que permiten albergar actividades recreativas, culturales y deportivas al aire libre directamente vinculadas al ocio de la población.

b) JARDINES: Espacios de superficie mínima de 1.000 m², en los que puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro mínimo, acondicionados con ajardinamiento y arbolado.

c) AREAS DE JUEGOS DE NIÑOS: Espacios de superficie mínima de 200 m², en los que puede inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro mínimo, acondicionados con ajardinamiento y mobiliario urbano.

En los terrenos destinados a este fin y de carácter público, no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.



SECCION 13. CEMENTERIOS.

Art. V.13.1. Definición.

Comprende los terrenos destinados a enterramientos existentes o previstos en su zona de protección en el término municipal objeto de las presentes Normas.

Art. V.13.2. Regulación de cementerios.

Se aplicará para los cementerios existentes el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2263/74 de 20 de julio) y la legislación posterior que lo desarrolle.

Art. V.13.3. Emplazamiento de nuevos cementerios.

El emplazamiento de los cementerios de nueva construcción será sobre terrenos permeables, siempre y cuando se prevea que no entren en contacto con zonas de recarga de acuíferos superficiales o subterráneos, en lugares opuestos a la dirección de la expansión urbanística y alejados de las zonas pobladas, de las cuales deberá distar por lo menos 500 metros. Dentro de ese perímetro no podrá autorizarse la construcción de viviendas ni edificaciones destinadas a alojamientos humanos.

Art. V.13.4. Protección de cementerios.

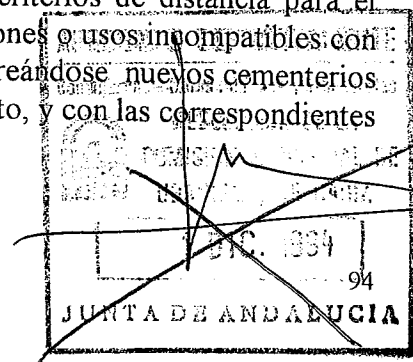
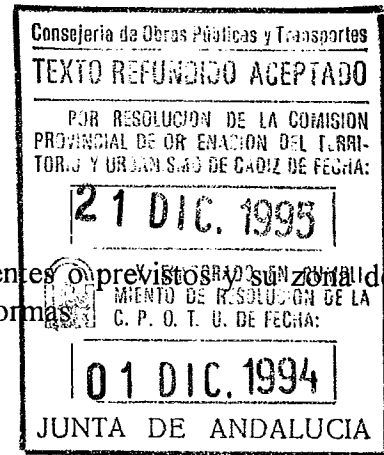
Para los cementerios nuevos se establece una zona de protección alrededor del perímetro delimitado del cementerio de la siguientes anchura:

	Nuevos
-Núcleos de menos de 10.000 hab.	100 m.
-Núcleos de más de 10.000 hab.	250 m.

Dicha zona de protección se clasifica como Suelo No Urbanizable protegido, de edificabilidad nula, permitiéndose únicamente como uso las zonas verdes, viario de acceso y estacionamiento y plantaciones forestales.

Art. V.13.5. Ampliación de cementerios existentes.

Los cementerios existentes que no cumplan los anteriores criterios de distancia para el establecimiento de las zonas de protección, por existir edificaciones o usos incompatibles con el de cementerio a distancias menores, no deberán ampliarse, creándose nuevos cementerios de acuerdo con los criterios establecidos para su emplazamiento, y con las correspondientes zonas de protección.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCION DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~MEMORIA DEL ANTEPROYECTO
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE LA ZONA DE...
DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

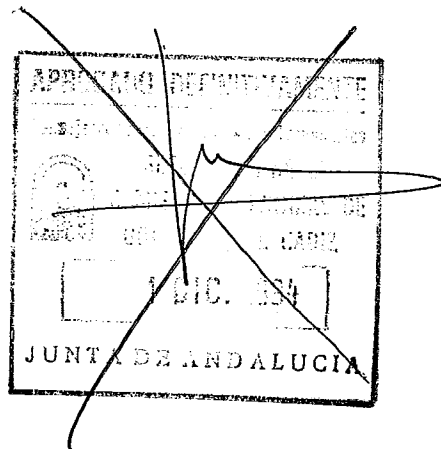
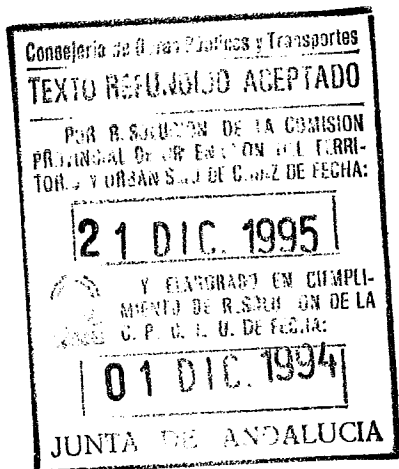
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. VI.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Art. VI.1.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento, y en los plazos fijados al efecto.



CAPITULO 2. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Art. VI.2.1. Definición de Red Viaria.

Se entenderá por Red Viaria aquellos espacios que se destinan a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Art. VI.2.2. Clasificación de la Red Viaria.

El establecimiento de una jerarquía viaria en el núcleo de Arcos, es uno de los objetivos principales de la ordenación viaria propuesta por entenderse que sólo de esta forma puede distribuirse y discriminarse el tráfico y facilitar la comunicación entre las distintas partes de la ciudad.

Las categorías definidas en el viario de la ciudad y sus principales características son las siguientes:

1. GRANDES VIAS DE PASO Y ACCESO A LA CIUDAD Y NUEVAS AREAS DE DESARROLLO:

Se incluyen en este grupo las carreteras nacionales y comarcales que bordean la ciudad, se incluyen también las vías que bordean los sectores de planeamiento de nuevo desarrollo: SUP y SUNP. Disponen de 16 m. de anchura; 7 de calzada, aparcamiento a ambos lados de 2,5 m. y doble acerado de 2 m.

2. CALLES MAYORES DE DISTRIBUCION LOCAL:

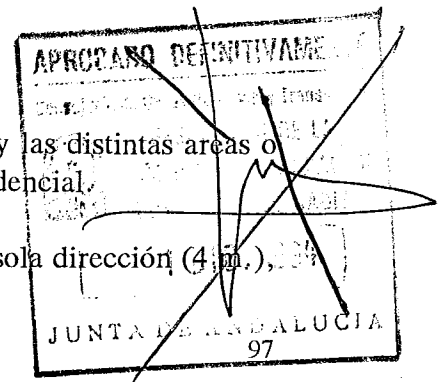
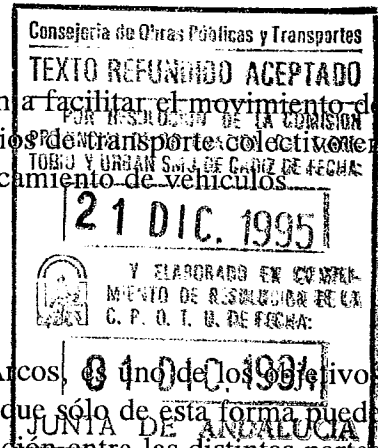
Son aquellas que distribuyen el tráfico entre las distintas partes de la ciudad o nuevos núcleos de desarrollo. Disponen de 14 m. de anchura, lo que posibilita el tráfico en dos direcciones (6 m.), aparcamiento a ambos lados (2 m.) y doble acerado (2 m.).

Cuando no es posible cumplir estas dimensiones porque la estructura viaria actual es más reducida y se afectan muchas edificaciones, se opta por reducir los aparcamientos (primero un lado y luego otro) y las dimensiones de las aceras para conseguir, al menos 7 m. de calzada para las dos direcciones de tráfico. Como se verá, en algunos casos las aceras se reducen a 0,6 m. como máximo.

3. CALLES MENORES:

Establecen el enlace entre las calles mayores de distribución local y las distintas áreas o zonas residenciales, discurriendo por el interior de cada unidad residencial.

Generalmente, estas calles disponen de 9 m. de ancho, son de una sola dirección (4 m.),



con dos aceras (1,5 m.) cada una y una fila de aparcamiento (2 m.). En algunos casos se ha sido flexible con estas características, obligados por la estructura viaria existente.

4. CALLES RESIDENCIALES:

Son las calles interiores de acceso directo a las viviendas establecidas por la estructura actual, salvo ligeras modificaciones y nuevas realizaciones. Estas calles se consideran de uso restringido para potenciar la utilización de los espacios libres (viario y plazas) por los ciudadanos. Esto significa que solo se utilizará para los servicios públicos, transporte colectivo, carga y descarga de mercancías.

Estas vías bien se podrían denominar también, calles peatonales con tráfico restringido.

5. CALLES PEATONALES EN EL CASCO-HISTORICO:

En el Tejido Monumental, por su singular valor patrimonial, cultural e histórico, se han introducido calles peatonales. Su uso, por tanto, con respecto al tráfico rodado, es restringido a los servicios y transportes públicos.

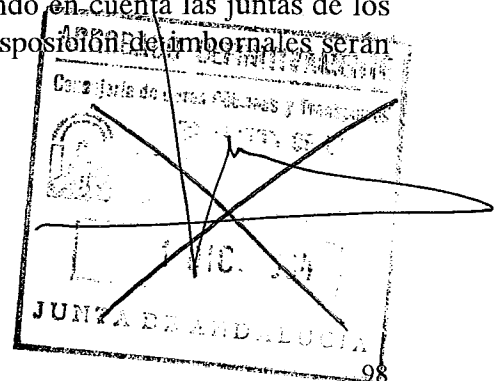
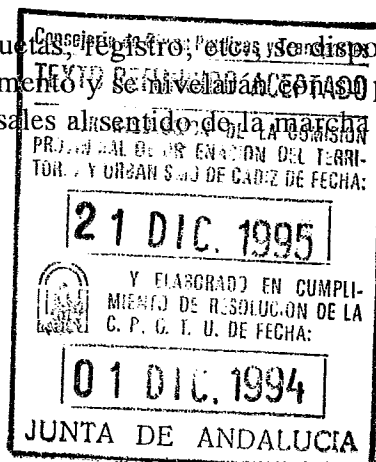
Art. VI.2.3. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecida esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con el plano. La disposición de bornales será de rejillas transversales al sentido de la marcha rodada.

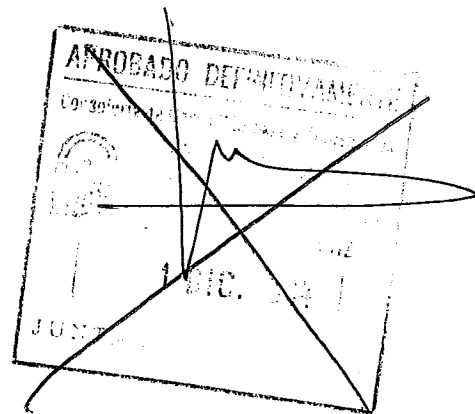
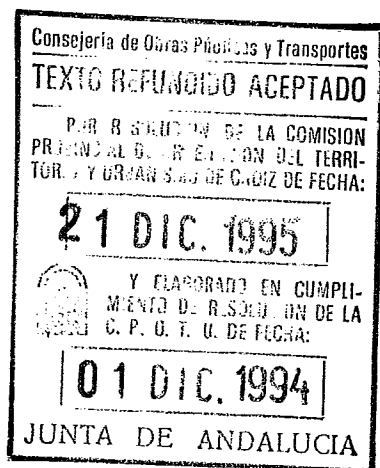


Art. VI.2.4. Calles de Circulación Restringida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehículo deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Art. VI.2.5. Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comunmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.



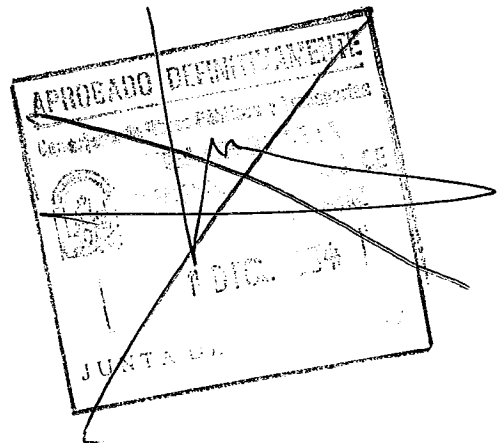
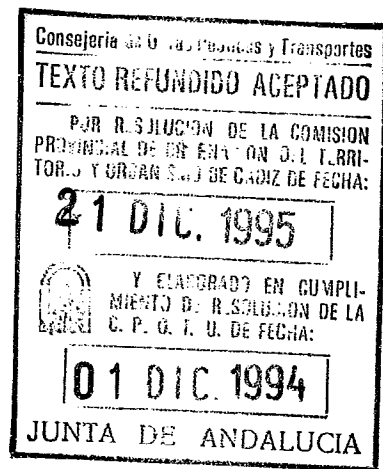
CAPITULO 3. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Art. VI.3.1. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular en las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Art. VI.3.2. Servidumbre de Infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructura en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuado.



CAPITULO 4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Art. VI.4.1. El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con fin de prever la progresiva saturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificadores no consideradas en las escorrentías.

Art. VI.4.2. Red de Abastecimiento.

1. En cada núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrá red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Art. VI.4.3. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezca el Ayuntamiento.

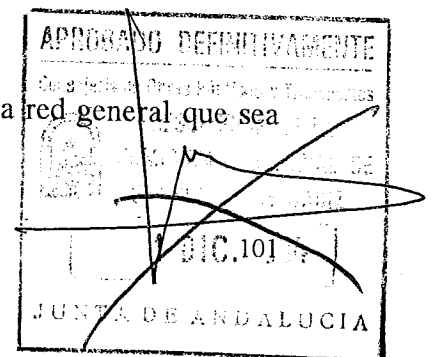
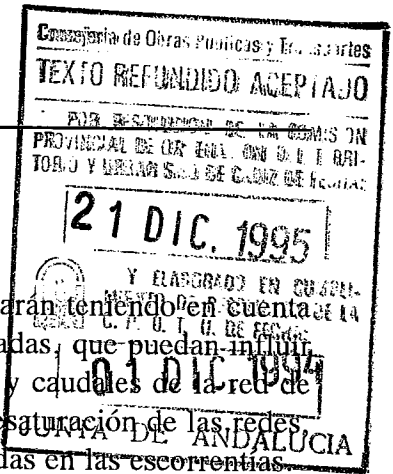
2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Art. VI.4.4. Condiciones de Potabilidad.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Art. VI.4.5. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.



Art. VI.4.6. Drenaje de Aguas Pluviales en Areas de Baja Densidad.

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, la velocidad estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

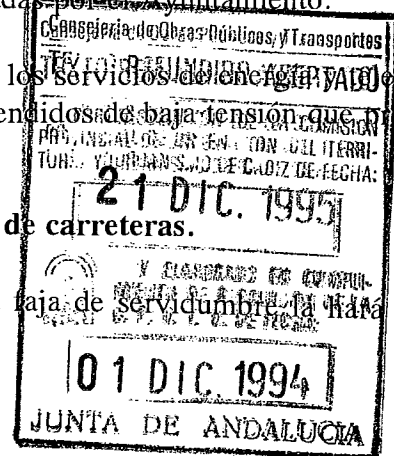
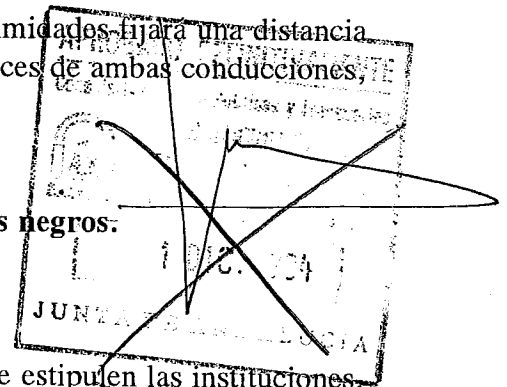
5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidades, fijara una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Art. VI.4.7. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas y Pozos negros:

1. Se prohibirá el uso de fosas sépticas y pozos negros.
2. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.
3. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación de dominio público municipal, con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
4. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones, para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Art. VI.4.8. Tendidos Aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servicio para una



distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Art. VI.4.9. Tendidos Eléctricos en el Casco Histórico.

En los proyectos de reurbanización en las calles del Casco Histórico, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telefonía.

Art. VI.4.10. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

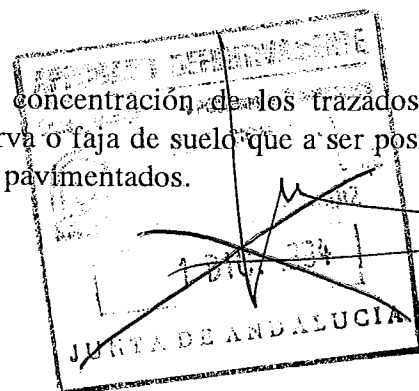
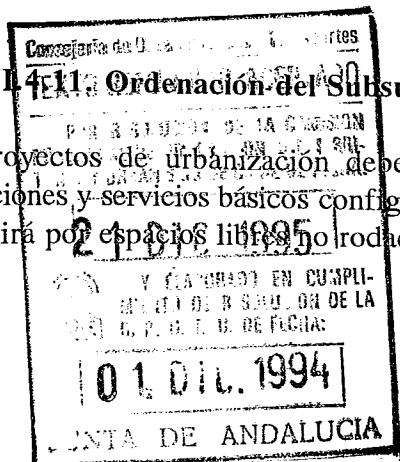
3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

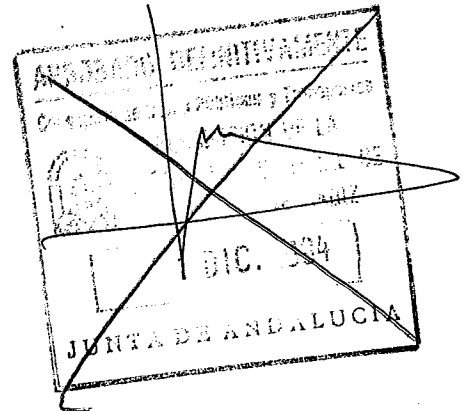
Art. VI.4.11. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.



Art. VI.4.12. Ejecución de obras de calas.

Las obras a ejecutar en la vía pública o espacios libres municipales de dominio y uso público se regularán según lo establecido en el Reglamento Municipal para la ejecución de calas en las vías públicas.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFORMADO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Y CANTONALES DE SUZ DE ACORDA:
21 DIC. 1995
Y FIRMADA EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN D. P. R. D. B. C. O. S. A.
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Y CANTONALES DE SUZ DE ACORDA:
21 DIC. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO VII. REGIMEN DE LOS SISTEMAS.

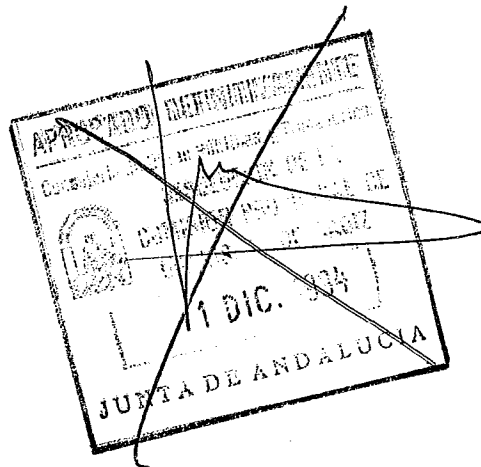
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. VII.1.1. Clases de Sistemas.

1. La red de sistemas de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los siguientes usos globales: Asistencial (A), Comercial (B), Educativo (E), Cultural (C), Religioso (R), Sanitario (S), Deportivo (D), Administrativo (M), Cementerio (F), espacios libres e infraestructuras urbanas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas locales.
- b) Sistemas generales.



CAPITULO 2. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCION 1. DISPOSICIONES COMUNES.

Art. VII.2.1.1. Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio completarán la estructura general y orgánica.

Art. VII.2.1.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública, salvo que el Plan indique expresamente lo contrario.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General, pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

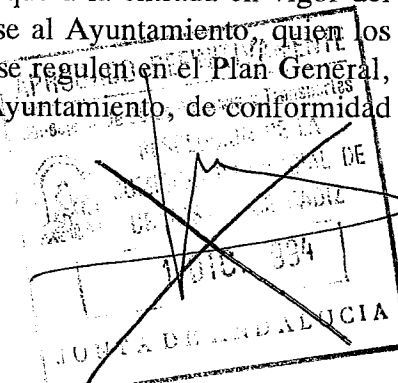
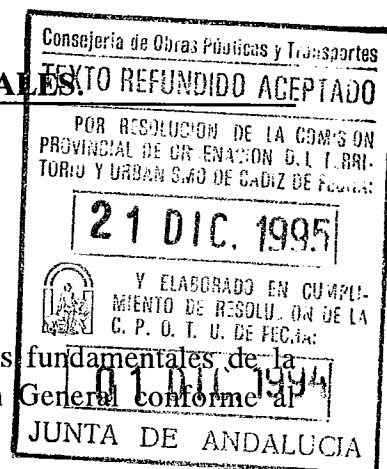
SECCION 2. SISTEMAS LOCALES.

Art. VII.2.2.1. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones educativas y culturales, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Art. VII.2.2.2. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.



2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
- b) Si el sistema de ocupación es el de compensación o el de cooperación por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el derecho declarando la innecesariedad de tales proyectos.
- c) Si la gestión se realizara mediante la reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. Los terrenos destinados a sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a la legislación urbanística. Acuerdo que habrá de ser inscrito en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y que producirá la afectación del terreno al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, por expropiación u ocupación directa.

SECCION 3. SISTEMAS GENERALES.

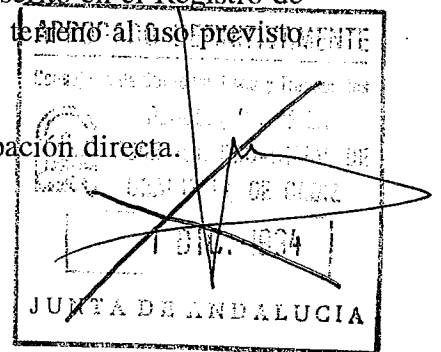
Art. VII.2.3.1. Definición, delimitación e identificación.

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio de Arcos.

2. En suelo urbano quedan excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales.

3. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio E: 1/25.000 y en los de Calificación: Usos y Sistemas de los distintos núcleos, E: 1/2.000.

4. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del R.P.U., identificándose cada uno de sus elementos en los distintos planos, mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.



5. Los elementos de los sistemas generales, se dividen en los siguientes:

a) Sistema general de comunicaciones:

- Carreteras.
- Ferrocarril.
- Cañadas y Vías Pecuarias.

c) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes:

- Parques Urbanos.
- Parques Periurbanos.
- Parques Deportivos.

d) Sistema general de equipamiento:

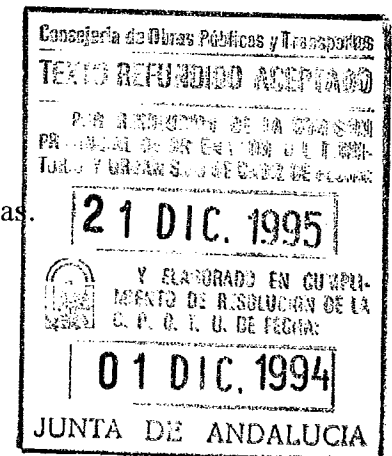
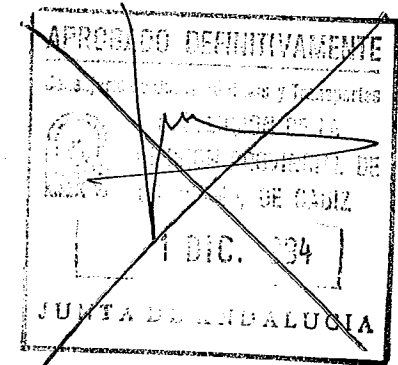
- Equipamiento deportivo.
- Servicio de interés público y social.
- Equipamiento educativo y cultural.

e) Sistema general de Servicios Administrativos:

- Ayuntamiento y Oficinas Municipales.
- Bomberos .
- Guardia Civil .
- Estación de Autobuses.

f) Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas.

- Subestaciones eléctricas.
- Depuradoras.
- Planta Potabilizadora.



Art. VII.2.3.2. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título V de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En la ficha correspondiente se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en

las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha, se sujetará a las normas a que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento que desarrolle.

Art. VII.2.3.3. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento.

Art. VII.2.3.4. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, cesión o bien por ocupación directa.

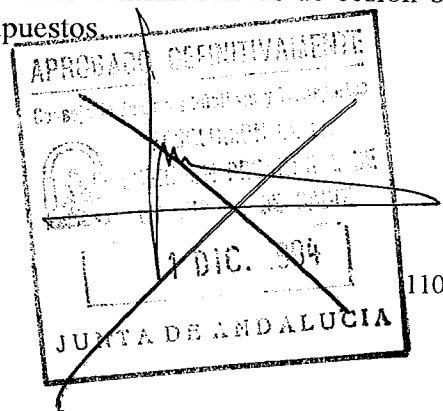
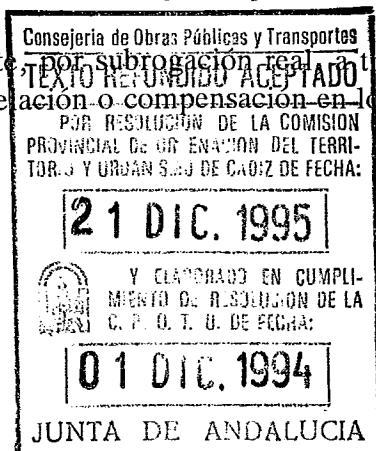
2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

4. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento segundo para su obtención, o por ocupación directa.

b) Gratuitamente por subrogación real a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcepción o compensación en los demás supuestos.



Art. VII.2.3.5. Criterios de Valoración.

A efectos de las actuaciones expropiadoras que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, los criterios de valoración se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes.

SECCION 4. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANO.

Art. VII.2.4.1. Obtención por Expropiación forzosa.

1. Se aplicará la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de sistemas generales.

Dicha expropiación se llevará a cabo antes de la siguiente revisión del Programa de Actuación del Plan General por el procedimiento establecido en la D.E.F.

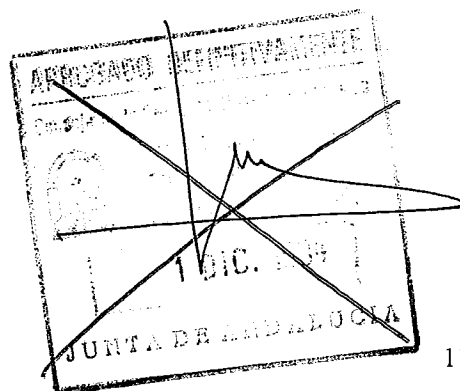
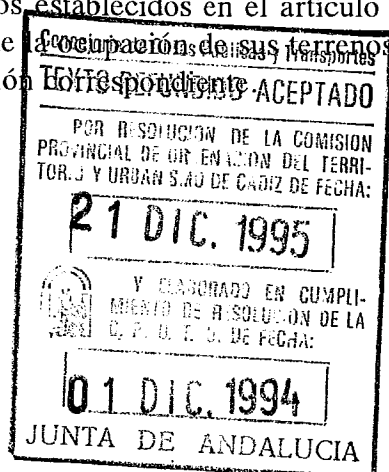
2. Salvo lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 66 de la L.R.R.U.V.S. el aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio será el resultado de referir a su superficie el 75% de la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto delimitadas para el suelo urbano. Su cálculo se especifica en el Programa de Actuación.

Art. VII.2.4.2. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.

1. Procederá la ocupación directa para la obtención de sistemas generales cuando no se hayan obtenido por expropiación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

2. La ocupación directa irá precedida de la determinación por parte del Ayuntamiento, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la D.E.F. por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.



SECCION 5. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE.

Art. VII.2.5.1. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Excesos de Aprovechamiento.

1. Los sectores de suelo urbanizable programado a las que el Plan General fija un aprovechamiento superior al Tipo del cuatrienio que corresponda a su programación, tendrán adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinados a sistemas generales que para cada sector se establecen con cargo al exceso de aprovechamiento.

Art. VII.2.5.2. Derecho y Obligaciones de los Propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento real o susceptible de apropiación.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará, en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo correspondiente a ese cuatrienio.

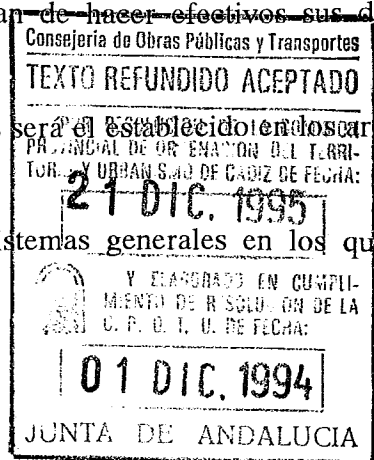
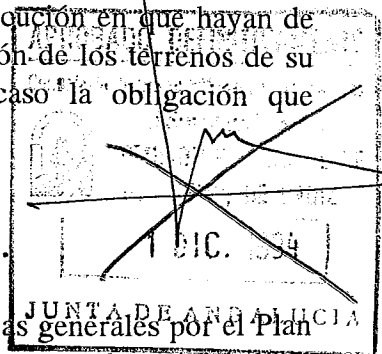
3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación que corresponda a las parcelas que sean adjudicadas.

Art. VII.2.5.3. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los artículos 59 y 60 de la L.R.R.U.V.S.

3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan



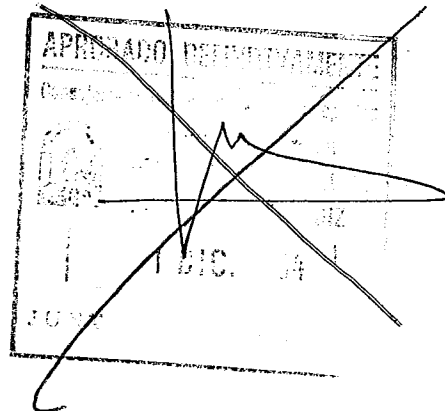
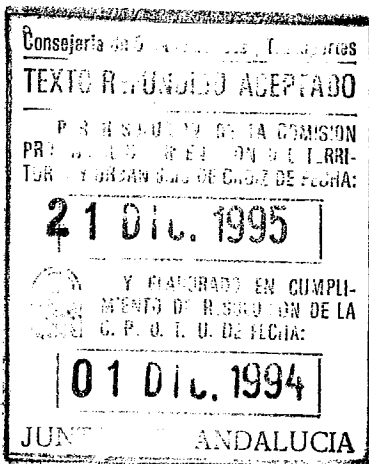
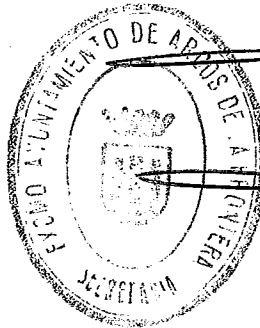
producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la unidad de ejecución en que hayan de ejecutarse sus derechos, cualquier que sea el estado en que aquél se encuentre.

4. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización de la unidad de ejecución.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme el artículo 177.1 de R.G.U., tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de La Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES A DESARROLLAR MEDIANTE PLANES ESPECIALES.

Art.VII.3.1. P.E.1 PARQUE DE LA FERIA.

DELIMITACION: La establecida en la documentación gráfica del P.G.O.

SUPERFICIE GLOBAL: 6,9 has.

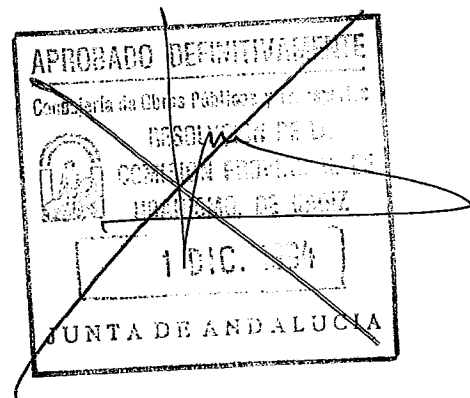
OBJETIVOS: Ordenación de la plataforma donde se ubica la feria actual -antiguos terrenos de la estación y ferrocarril- y terrenos limítrofes, para uso ferial anual y mercadillo comarcal semanal, usos culturales aprovechando edificios públicos existentes y de nueva implantación y usos de esparcimiento y deportivos, respetando la ubicación y características morfológicas de estos terrenos, que constituyen una zona de borde o transición de la ciudad, con un alto valor paisajístico y de contemplación del casco antiguo de la Ciudad.

CRITERIOS GENERALES:

- . Mantenimiento del eje lineal de recorrido peatonal de la feria con enlaces peatonales previstos con el resto de la ciudad como principal elemento estructurante de la actuación, pero realizando una modulación de arbolado más espaciada y acorde con las medidas frecuentes de las casetas de la feria, y donde un tratamiento a esta área que permita otros usos durante el resto del año que sean compatibles con el de feria, de un tipo lúdico o de esparcimiento y juego, y potenciando al mismo tiempo el carácter de mirador paisajístico del borde meridional de la plataforma.
- . Establecer un programa previo de necesidades de servicios en el área de acuerdo con el Ayuntamiento. En relación con ello, convendrá mantener los usos y actividades de tiempo cultural en la zona Este de la actuación, más próxima a la ciudad, y los de mayor afluencia y ruido -deportivo y "boca del infierno" de la feria- en la zona Oeste de la actuación.
- . Mantener el carácter diseminado de las superficies destinadas a estacionamiento con tratamiento de arbolado.

DETERMINACIONES:

- . Uso dominante: Zonas verdes.
- . Usos compatibles: Dotacional Público.
- . Edificabilidad máxima permitida: 0,10 m2/m2.
- . Altura de la edificación: Una planta.



Art. VII.3.2. P.E.2 PARQUE DEPORTIVO.

DELIMITACION: La establecida en la documentación gráfica del P.G.O.U.

SUPERFICIE GLOBAL: 15,67 has.

OBJETIVOS: Ampliación de la zona deportiva actual para uso de toda la Ciudad de Arcos de la Frontera, desarrollando la red viaria de acceso especificada en los planos del P.G.O.U. para que se pueda acceder con la máxima fluidez.

CRITERIOS GENERALES: Mantenimiento de la estructura deportiva existente.

DETERMINACIONES:

- . Uso dominante: Deportivo en todas sus categorías.
- . Aparcamiento: El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 300.
- . Usos compatibles: Administrativo y residencial propio para guardería de las instalaciones, zonas verdes y espacios libres de uso público.
- . Ocupación: La ocupación máxima para edificaciones de uso deportivo (abiertas o cerradas) no será superior al 80% de la superficie global del suelo y para los usos administrativos y residenciales mencionados del 5%.
- . Edificabilidad máxima permitida: La edificabilidad máxima permitida para uso deportivo cubierto será de 0,4 m²/m² y para uso residencial y administrativo 0,10 m²/m².

PE 3
Art. VII.3.3. CEMENTERIO.

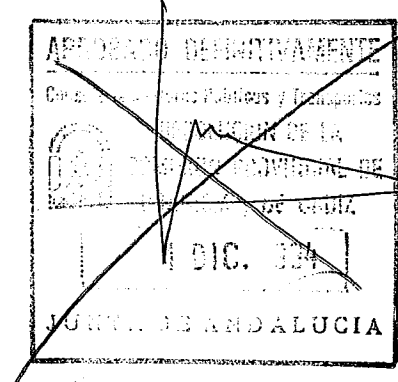
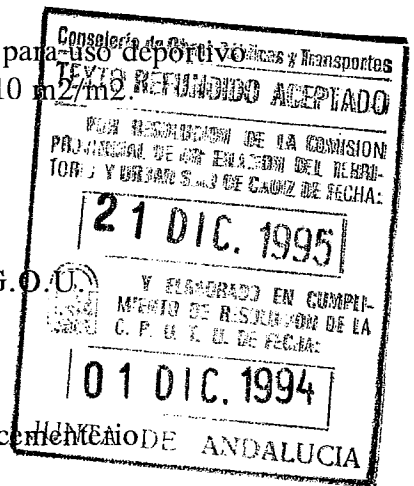
DELIMITACION: La establecida en la documentación gráfica del P.G.O.U.

SUPERFICIE GLOBAL: 6 has.

OBJETIVOS: Ordenación de los terrenos para la ubicación del nuevo cementerio.

DETERMINACIONES:

- . Usos permitidos: Serán los derivados de las necesidades de la actividad.
- . Usos prohibidos: Todos los demás.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
| 21 DIC. 1995 |
Y ELABORADO EN COMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
| 01 DIC. 1994 |
JUNTA DE ANDALUCIA

~~JUNTA DE ANDALUCIA
1 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO VIII. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTORICO Y ARTISTICO.

CAPITULO 1. PRINCIPIOS GENERALES.

Art. VIII.1.1. Principios Generales.

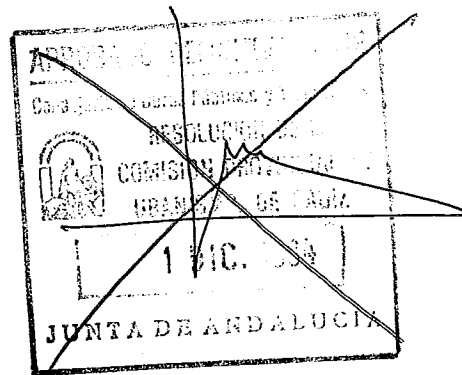
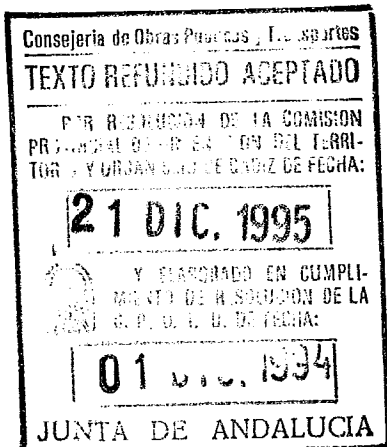
1. El Art. 46 de la Constitución Española señala a los poderes públicos como garantes de la conservación y promotores del enriquecimiento del patrimonio cultural, histórico y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y titularidad.

El Art. 245 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística establecen las obligaciones de los propietarios respecto a la conservación de las condiciones de seguridad y ornato público de edificios, terrenos, urbanizaciones y carteles, así como las facultades de los Ayuntamientos para ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones y para la ejecución subsidiaria de tales obras.

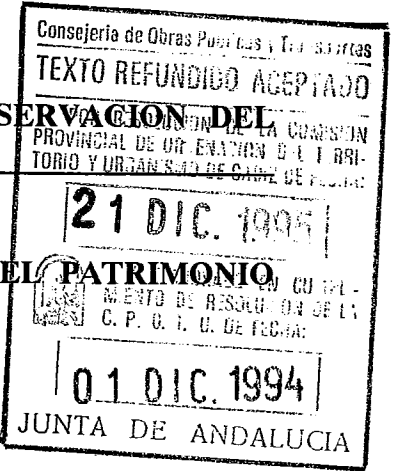
2. La delimitación del Casco Histórico de Arcos, declarado Monumento Histórico-Artístico, no solamente debe entenderse como un patrimonio Histórico-Urbanístico, sino como un patrimonio social y económico, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado e innecesariamente transformado, según los deseos explícitamente expresados por la población residente; ello, frente a actuaciones de generación y privatización de plusvalías, para lo cual el Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso de los espacios y casas de acuerdo con los Arts. 18, 21, 23, 84.2, 86, 89 y 245 L.S.; y 83.3 y 4 de R.P.U.

3. La Ciudad Permanente de Arcos, la consolidada hasta 1911, y que engloba el Tejido Monumental, constituye también un conjunto de excepcional valor cultural, y económico que es preciso conservar y enriquecer dentro de una política urbanística que considera imprescindible mantener las señas de identidad de la ciudad y no despilfarrar el alto valor económico del patrimonio construido, por lo que es necesario la delimitación y declaración de Conjunto Histórico Artístico a la ciudad consolidada hasta 1911.

4. Es pues de la mayor importancia contar con unas normas específicas que regulen todos los aspectos relativos a las obras de conservación de edificios y espacios urbanos, órdenes de ejecución, concreción de los criterios de estado ruinoso del Artículo 247 de la Ley del Suelo, etc., con el fin de establecer la mayor uniformidad de criterios, teniendo en cuenta las peculiaridades de la Ciudad Permanente de Arcos de la Frontera.



CAPITULO 2. NORMAS GENERALES SOBRE LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO.



SECCION 1. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

Art. VIII.2.1.1. Obligaciones de los propietarios y del municipio

1. Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público el patrimonio arquitectónico y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110.2 de la Ley de Arrendamiento Urbanos.
2. El Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso del patrimonio urbanístico y arquitectónico, paliando los costes de las obras con beneficios económicos.
- 3.-No podrán ser objeto de demolición por ningún motivo los bienes catalogados, y sea cual fuere su estado de conservación, salvo autorización expresa del organismo competente para conservación del Patrimonio.

El tipo de obras que presenten deberán ser de continuidad y puesta en condiciones normales de conservación para el uso que se determine, según los grados y categorías de los mismos, salvo aquellas partes que resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad.

4. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

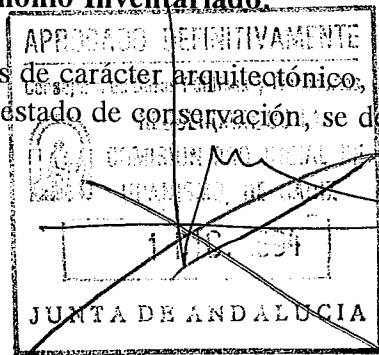
SECCION 2. CLASIFICACION DEL PATRIMONIO INVENTARIADO.

Art. VIII.2.2.1. Patrimonio incluido en el Inventario.

Se entiende por Patrimonio Inventariado, al conjunto de inmuebles sometidos a una protección especial, bien de forma individualizada, por su valor patrimonial, o como formante de conjunto urbano.

Art. VIII.2.2.2. Grados de protección del Patrimonio Inventariado.

1. En función de sus excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o emblemático, y con independencia de su estado de conservación, se definen los siguientes grados de protección:



a) **PROTECCION INTEGRAL:** Se incluyen todos los inmuebles del territorio de Arcos en los que confluyen valores de gran significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger hace inviable cualquier actuación que no vaya en detrimento de la totalidad. Se protege el edificio en su totalidad y la unidad parcelaria en la que se incluye.

b) **PROTECCION ESTRUCTURAL:** Edificios con valores puntuales significativos de entidad, cuya composición permite modificaciones parciales, conservando siempre, fachada y elementos estructurales configuradores del mismo. Se protege toda o parte de la envolvente del edificio y su configuración estructural

c) **PROTECCION AMBIENTAL:** Edificios con notables valores arquitectónicos, que por su estado de conservación no puedan protegerse más que en fachada. Edificios conformadores de áreas de calidad de la imagen urbana. Se protege exclusivamente la fachada incluso en lo relativo al aumento de altura visible.

SECCION 3. TIPOLOGIAS DE LAS INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO INVENTARIADO.

Art. VIII.2.3.1. Concepto General.

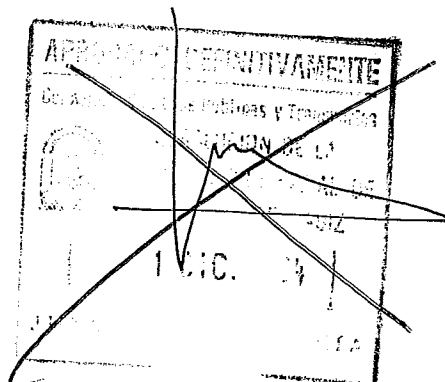
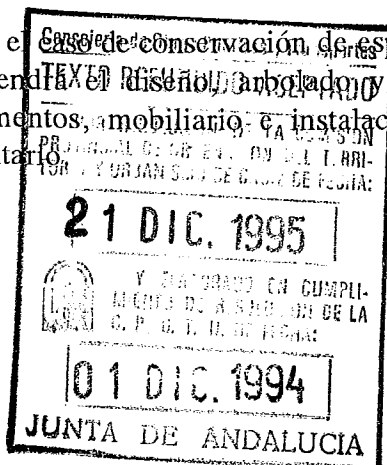
Los tipos de obras en relación a las distintas intervenciones estará en función de los grados de protección del patrimonio relacionados en el art.VIII.2.2.2. del presente Título.

Art. VIII.2.3.2. Obras de consolidación, reestructuración y mantenimiento.

1. Con carácter general todos los edificios inventariados, fuese del grado que fuesen, están sujetos con carácter obligatorio a las obras de mantenimiento, consolidación y reestructuración. El Ayuntamiento obligará de oficio al cumplimiento de esta Norma.

2. Con carácter general todos los propietarios de aquellos elementos impropios considerados "fuera de ordenación" que solicitasen cualquier licencia de obra de reestructuración, consolidación y/o reutilización de edificios estarán obligados a solicitar y ejecutar la demolición de dichos elementos. El Ayuntamiento obligará de oficio al cumplimiento de esta Norma.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines inventariados se mantendrá el diseño, arbolado y elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su inclusión en el inventario.



Art. VIII.2.3.3. Obras de Restauración.

1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como de sus elementos, acabados, decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Podrán realizarse en el Patrimonio Inventariado con Protección Ambiental, Estructural e Integral. Siendo el único tipo de intervención permitido para el Integral.

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) RESTAURACION ARQUEOLOGICA, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.) ("ripristino" en la terminología arqueológica).

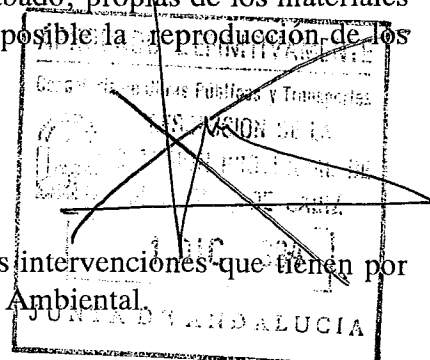
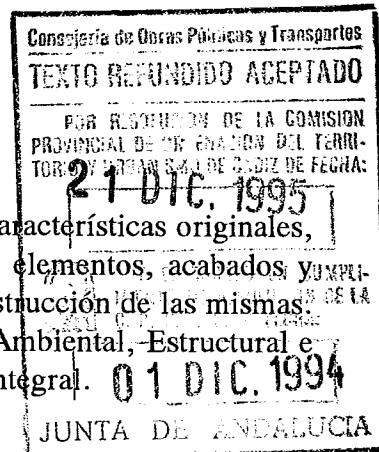
b) RESTAURACION CON RECUPERACION, cuyas obras además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada, a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Art. VIII.2.3.4. Rehabilitación individualizada.

1. Se entiende por Rehabilitación individualizada aquellas intervenciones que tienen por objeto poner en uso edificios con protección Estructural y Ambiental.

2. Las obras de rehabilitación individualizada permiten el cambio de uso y destino adecuado al edificio en concreto, pudiéndose simultanear con obras de reestructuración,



consolidación y mantenimiento o hacerse independientemente.

3. En este proceso de intervención no está permitido modificar la planta catastral mediante agregaciones de otras fincas colindantes o disgregaciones, modificar la tipología, la estructura y morfología, ni tampoco los parámetros sintácticos de fachada.

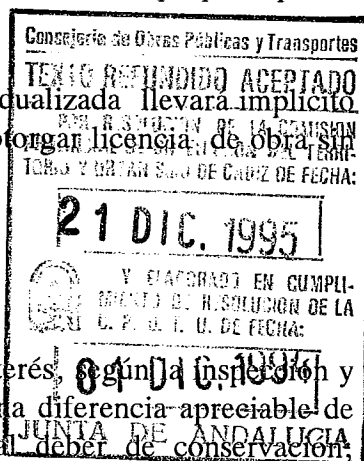
4. Se permiten obras de redistribución o reforma interna de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos internos o ventana a patio, conservando los ritmos exaltantes, obras de reestructuración de elementos resistentes, tanto horizontales como verticales.

5. No se permite la apertura de nuevos huecos en fachadas o cerramiento de huecos existentes, salvo que se justifiquen que unos y otros sean elementos impropios que se retornan al estado original.

6. Todo edificio sujeto a la intervención de rehabilitación individualizada llevará implícito la supresión de todos los elementos impropios, no pudiéndose otorgar licencia de obra sin este requisito.

Art. VIII.2.3.5. Sustitución o vaciado interior.

Procederá cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales, y su estado sea semiruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación, interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada. Se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y ampliaciones, según las Normas lo autoricen, con total libertad interior como si de obras nuevas se tratase a partir de la fachada. Sólo podrán realizarse en los edificios con Protección Ambiental.

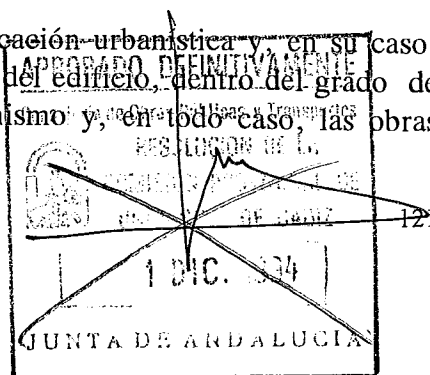


SECCION 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCION EN EL PATRIMONIO CULTURAL, HISTORICO Y ARTISTICO .

Art. VIII.2.4.1. Determinaciones del tipo de intervención.

1. La determinación del tipo de intervención en el Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico corresponderá a la oficina técnica del Ayuntamiento de Arcos, a la vista de la documentación aportada del inmueble por el propietario, con la propuesta razonada de la intervención y al art.VIII.2.3.1. del presente Título para los grados de protección Integral y Estructural.

2. Los Servicios Técnicos emitirán la cédula de calificación urbanística y, en su caso, informe proponiendo el grado definitivo de protección del edificio, dentro del grado de intervención concreto que el Plan haya asignado al mismo y, en todo caso, las obras



necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados, así como las aportaciones de aprovechamiento precisas, en su caso.

3. Con estos informes y determinaciones se podrán proceder a la formulación del anteproyecto o proyecto básico de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta; o bien directamente a la elaboración del proyecto definitivo para la solicitud de licencia y su tramitación habitual.

4. Para la tramitación de las licencias de obras será preceptivo el informe favorable de la parte de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente como requisito previo al otorgamiento por parte del Ayuntamiento.

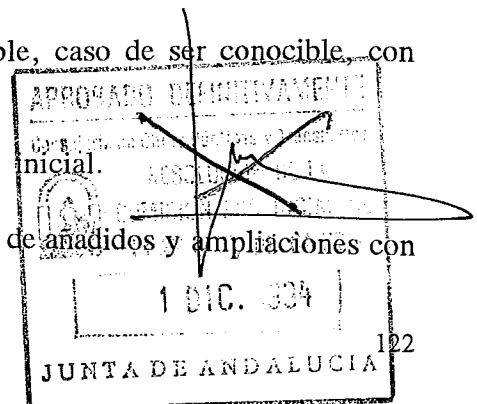
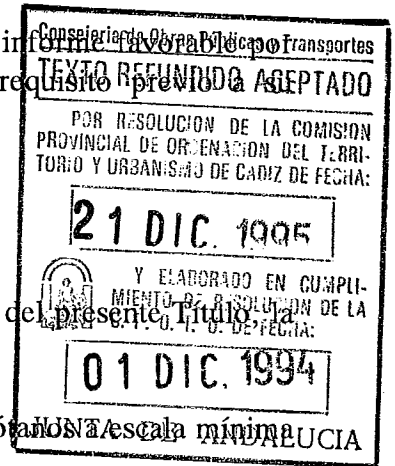
Art. VIII.2.4.2. Documentación.

1. Para la determinación del tipo de intervención según la Sección 3 del presente Título la documentación a presentar será la siguiente:

- a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala mínima 1:100.
- b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala mínima 1:100.
- c) Secciones indicativas longitudinales y transversales a escala mínima 1:100.
- d) Planos de las zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escalas 1:100 a 1:5.
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc., a escala 1:50 y 1:20.
- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas y compositivas, a escala 1:200 a 1:100.
- g) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas e instalaciones que requieren reparación, sustitución y otras intervenciones.

2. Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible, con referencia a:

- a) Autor, Arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
- b) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con



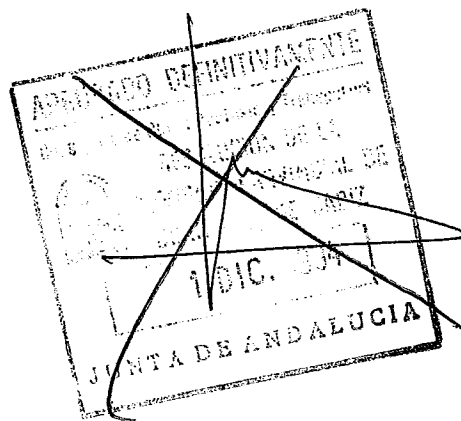
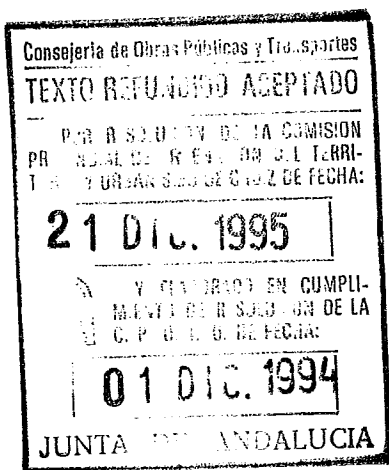
sus fechas, evolución de los usos posteriores.

c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Arcos.

3. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc. así como del alzado de los edificios contiguos en la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; con dibujos expresivos del análisis formal y efectos de perspectiva urbana ,ritmo de huecos, luces, colores, etc).

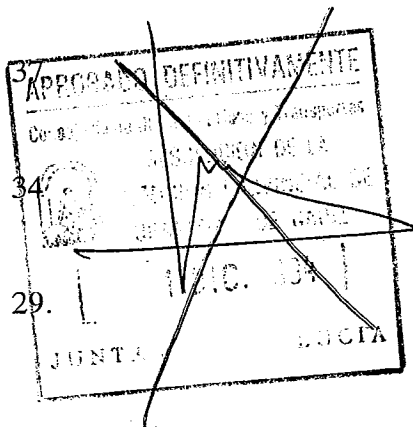
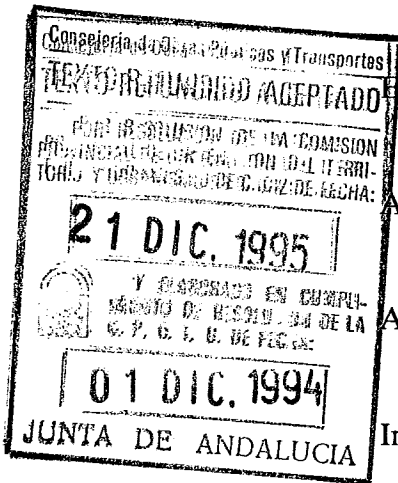
4. Documentación complementaria que acompañará a los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obras propuesta. Esta será: fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ámbito urbano, de conformidad con los artículos 138 L.S. y 98 R.P.U. y a los efectos de las respectivas fases a) y d) del número 1 del presente artículo.

5. Definición de la tipología mediante la investigación de analógicos, estructurales y semánticos de los lienzos de fachadas y patios.

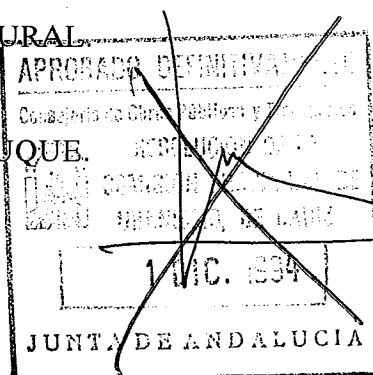
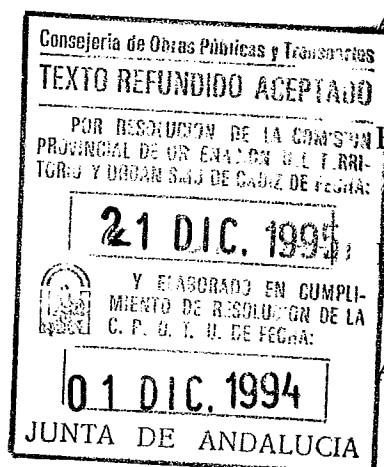


SECCION 5. RELACION DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO.

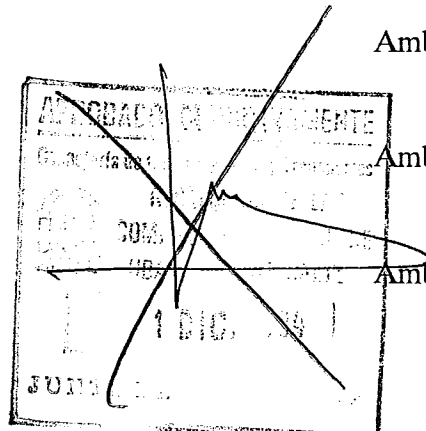
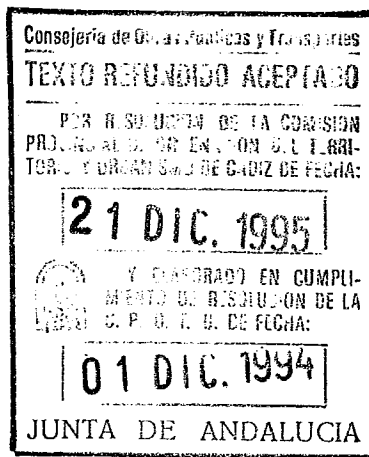
Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
1.	C/ Moreno de Mora, 22 IGLESIA SAN FRANCISCO.	Integral.
2.	C/ San Francisco, 15 CASA.	Estructural.
3.	C/ San Francisco, 8 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
4.	C/ Romero Gago, 27 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
5.	Plaza de las Aguas, 1 CAPILLA DE LAS AGUAS	Integral.
6.	C/ Romero Gago nº 15 CASA.	Estructural.
7.	C/ Plaza José Antonio, 10 CASA.	Estructural.
8.	C/ Camino de Bornos, 3. CASA.	Estructural.
9.	C/ Alta ó M. Bonanza, 3 CASA.	Estructural.
10.	C/ Alta ó M. Bonanza, 34 CASA.	Estructural.
11.	C/ Alta ó M. Bonanza, 29. CASA.	Estructural.
12.	C/ Alameda, 13 CASA PARTICULAR.	Estructural.
13.	C/ Alta ó M. Bonanza, 9. CASA.	Estructural.
14.	C/ Alta ó M. Bonanza, 3. CASA PARTICULAR.	Estructural.



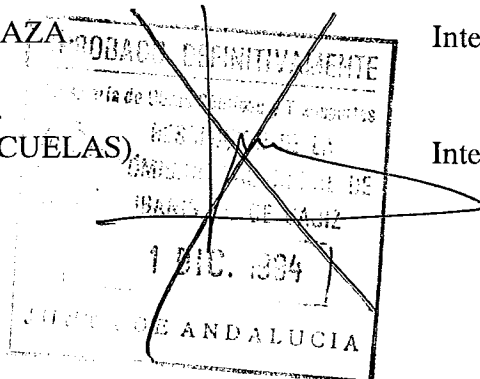
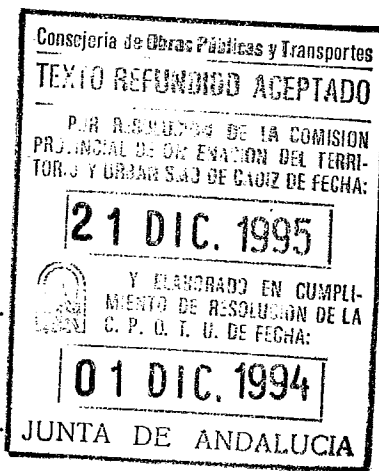
Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
15.	C/ Reyes Católicos, 1 CASA PARTICULAR.	Estructural.
16.	C/ Reyes Católicos, 15 ANTIGUA FONDA S. MIGUEL. (FONDA DEL COMERCIO)	Estructural.
17.	C/ Boliche, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
18.	C/ Corredera, s/n. ANTIGUA IGLESIA SAN MIGUEL.	Integral.
19.	C/ Corredera, 59 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
20.	C/ Corredera, 46 CASA PARTICULAR.	Estructural.
21.	C/ Corredera, 40 CASA PARTICULAR.	Estructural.
22.	C/ Corredera, 36. AMBULATORIO.	Ambiental.
23.	C/ Corredera, 34. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
24.	C/ Corredera, 32. ANTIGUO DEPOSITO CARLOS III.	Integral.
25.	C/ Corredera, 39. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
26.	C/ Corredera, 20. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
27.	C/ Corredera, s/n. ANT. CENTRO CULTURAL.	Ambiental.
28.	C/ Corredera, s/n. ANT. MESON DEL DUQUE.	Ambiental.

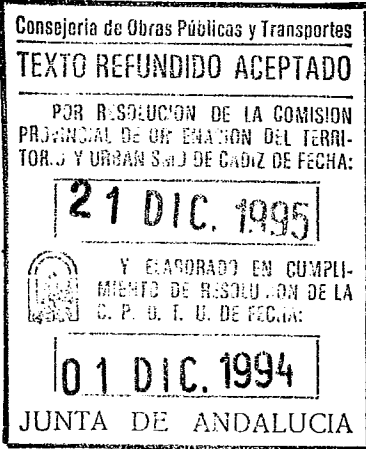
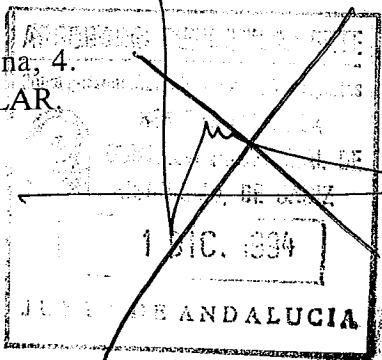


Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
29.	C/ Julio Mariscal, 5. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
30.	C/ Corredera, 6. ANTIGUA BANCA PRIETO.	Estructural.
31.	C/ Corredera, 1. HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS.	Integral.
32.	Plaza Corredera, 1 y 2. CAMARA AGRARIA LOCAL.	Estructural.
33.	C/ Colón, 31. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
34.	C/ Ramón y Cajal, 10. CASA PARTICULAR.	Estructural.
35.	C/ Dean Espinosa, 5. JUZGADOS.	Integral.
36.	C/ Dean Espinosa, 8. CASA PARTICULAR.	Estructural.
37.	C/ Dean Espinosa, s/n. CASA CONDE DEL AGUILA.	Integral.
38.	C/ Cuesta Valdespino, s/n. CASA VALDESPINO.	Estructural.
39.	C/ Dean Espinosa, 4. ANT. CAS DE ESCUELAS.	Ambiental.
40.	C/ Campanas, s/n. Castillo.	Integral.
41.	C/ Colón, 11. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
42.	C/ Dean Espinosa, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
43.	C/ Dean Espinosa, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.

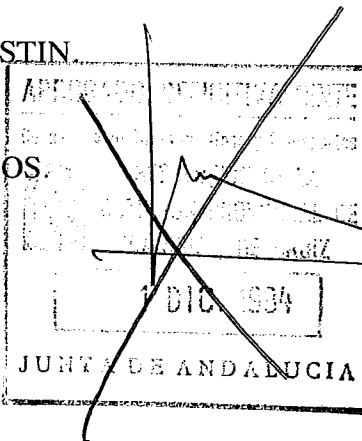
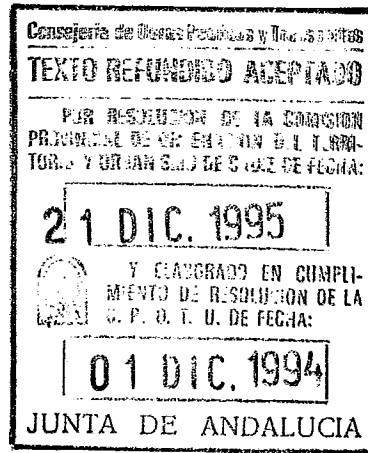


Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
44.	Plaza del Cabildo, s/n. AYUNTAMIENTO.	Ambiental.
45.	Plaza del Cabildo, s/n. ANTIGUO AYUNTAMIENTO.	Integral.
46.	C/ Colón-Higinio Capote. CONVENTO DE LA ENCARNACION.	Integral.
47.	Plaza del Cabildo, s/n. IGLESIA STA. MARIA.	Integral.
48.	C/ Obispo Villavicencio, 2. CASA PARTICULAR.	Integral.
49.	Plaza Del Cabildo, s/n. PARADOR NACIONAL.	Ambiental.
50.	C/ Marqués de Torresoto, 3. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
51.	C/ Marqués de Torresoto, 4. PALACIO TORRESOTO.	Integral.
52.	C/ Escribanos s/n. CONVENTO MERCEDARIAS.	Integral.
53.	C/ Marqués de Torresoto, 11. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
54.	C/ Marqués de Torresoto, 13. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
55.	C/ General Mola s/n.(Boticas). IGLESIA CIA. JESUS.	Integral.
56.	C/ Maldonado, s/n. CINE OLIVARES VEAS.	Ambiental.
57.	C/ Olivares Beas, 19. ANTIGUA CASA GAMAZA.	Integral.
58.	Gral. Mola s/n.(Boticas). ANT. CONVENTO (ESCUELAS)	Integral.

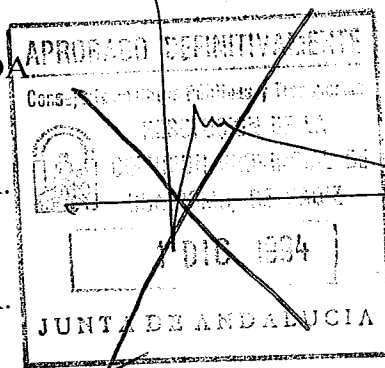
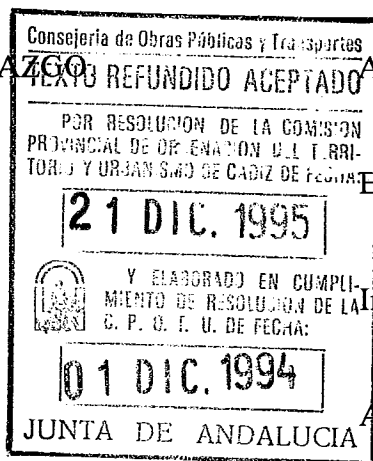


Nº	LOCALIZACION		GRADO PROT.
59.	C/ Maldonado, 10. CASA PARTICULAR.		Ambiental.
60.	C/ Gral. Mola, 9(Boticas) CASA PARTICULAR.		Ambiental.
61.	C/ Nuñez Prado, 1. CASA PARTICULAR.		Estructural.
62.	C/ Olivares Beas, 10. ANTIGUO POSITO.		Integral.
63.	C/ Nuñez Prado. CAPILLA DE LA MISERICORDIA.		Integral.
64.	C/ Nuñez Prado, s/n. PALACIO MAYORAZGO.		Integral.
65.	C/ Maldonado, 14. ANTIGUO PALACIO CORREGIMIENTO.		Estructural.
66.	C/ Olivares Veas, 14. CASA PARTICULAR.		Estructural.
67.	C/ Jazmines, s/n. PALACIO FAMILIA SALAS.		Ambiental.
68.	C/ Tallista Morales, s/n. IGLESIA SAN PEDRO.		Integral.
69.	C/ Tablada, 2. IGLESIA SAN ANTONIO ABAD.		Integral.
70.	C/ Olivares Veas, 11. CASA D. ALONSO COBOS.		Estructural.
71.	C/ Peña Vieja, s/n ANTIGUA CASA DE LA CILLA.		Integral.
72.	C/ Antonio Cremona, 4. CASA PARTICULAR.		Estructural.
73.	Plaza de PALACIO.		Integral.

Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
74.	C/ Juan de Cuenca, 6. ANT. PALACIO DE JUAN DE CUENCA.	Estructural.
75.	C/ Juan de Cuenca, 8. ANTIGUO PALACIO.	Estructural.
76.	C/ San Pedro, 5. ANT. CASA PRESTAMO.	Ambiental.
77.	C/ San Pedro, s/n. CASA DE LOS VIRUES.	Integral.
78.	C/ Jimenez Rodríguez, 11. CASA PARTICULAR.	Estructural.
79.	C/ Jimenez Rodríguez, 15. ANT. CASA YUSTE DE LA TORRE.	Ambiental.
80.	C/ Socorro, 4. CASA PARTICULAR.	Estructural.
81.	C/ San Juan, 5. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
82.	C/ Torre, 28. IGLESIA DE SAN AGUSTIN.	Integral.
83.	C/ Torres, s/n. RES. CONV. AGUSTINOS.	Integral.
84.	Ladera Sur de la Peña. CUBO DE MURALLA.	Integral.
85.	Trasera C/ Torres, 20 CUBO DE MURALLA.	Integral.
86.	Ribera Río. MOLINO.	Integral.
87.	C/ Conde Guadalhorce, s/n. ARCOS DE MURALLA Y TORRE.	Integral.
88.	C/ Conde Guadalhorce, s/n. ANTIGUO PALACIO GARCIA VEAS.	Integral.



Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
89.	C/ Modesto Gómez, 1. ANTIGUO PALACIO GARCIA VEAS.	Integral.
90.	Plaza Modesto Gomez, 7 ANTIGUO MOLINO DE LA PORTERIA.	Estructural.
91.	Plaza Modesto Gómez, s/n. IGLESIA MARIA AUXILIADORA.	Integral.
92.	Plaza Modesto Gómez, s/n. ANT. MOLINO DE MAYORAZGO	Ambiental.
93.	C/ Obispo Bellido, s/n. CASA PARTICULAR.	Estructural.
94.	Extramuros de Algarrobo, s/n. MOLINO DE SAN PABLO.	Integral.
95.	C/ Cardenal Almaraz, 5. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
96.	C/ Alfonso X el Sabio, s/n. MOLINO DE LOS CANONIGOS.	Integral.
97.	Plaza Caridad, 9. CASA ABANDONADA	Ambiental.
98.	Plaza Caridad, 6 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
99.	Plaza Caridad, 7. CASA PARTICULAR.	Integral.
100.	Plaza Caridad, 6. CASA PARTICULAR.	Integral.
101.	Plaza Caridad, s/n. CONVENTO DE LA CARIDAD.	Integral.
102.	Camino de Bornos. CEMENTERIO.	Ambiental.
103.	Sierra de los Barrancos. CORTIJO DE LA SOLEDAD.	Integral.

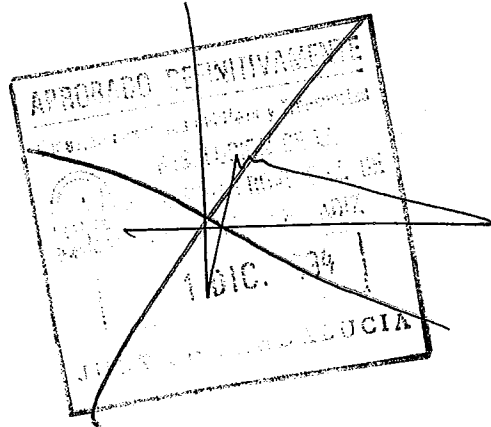


Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
104.	Carretera a Algar. CORTIJO FAIN.	Integral.
105.	Carretera a Espera. CORTIJO EL PERAL.	Integral.

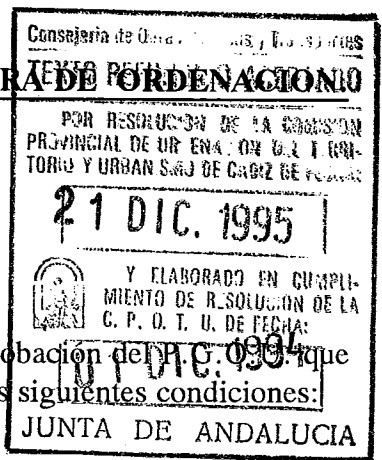
SECCION 6. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ARCOS DE LA FRONTERA.

Art. VIII.2.6.1. Condiciones Generales.

Cualquier solicitud de licencia municipal sobre zonas donde existen yacimientos arqueológicos del término municipal, especificados en el anexo de las presentes Normas, necesitará obligatoriamente la tramitación a la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, quien dictaminará las condiciones sobre ejecución de las obras solicitadas en función del valor de los yacimientos arqueológicos de la zona objeto de la licencia de obra.



CAPITULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION



SECCION 1. DEFINICIONES.

Art. VIII.3.1.1. Definición.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. que resulten disconformes con el mismo y que reunan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que reunan los requisitos del art.137 de la L.S.
- b) Superar en una planta o más el número máximo de plantas o su equivalente en altura de edificación permitida en el presente Plan General.
- c) Superar en más de un 25% el fondo máximo edificable permitido en las respectivas zonas o subzonas del P.G.O.U.
- d) Constituir un uso no permitido en la zona o subzona de las normas en que se encuentre ubicado.
- e) Estar incluido en la relación de elementos urbanos fuera de ordenación.

Art. VIII.3.1.2. Edificios afectados por la red viaria.

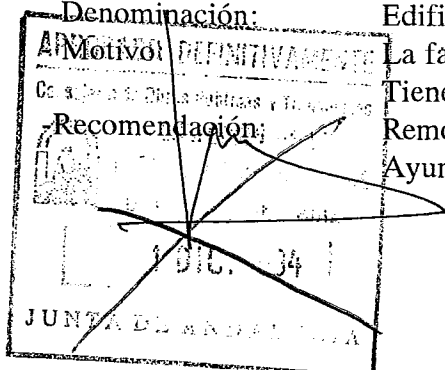
Los edificios afectados por la red viaria se consideran como fuera de ordenación.

Cualquier edificación que actualmente se encuentra fuera de la alineación oficial a la existente, conformada por los edificios colindantes debera regularizar su alineación a la mencionada, en el caso de demolición y nueva construcción. Lo mismo se aplicará a los solares cuyo vallado actual sobrepase la alineación oficial.

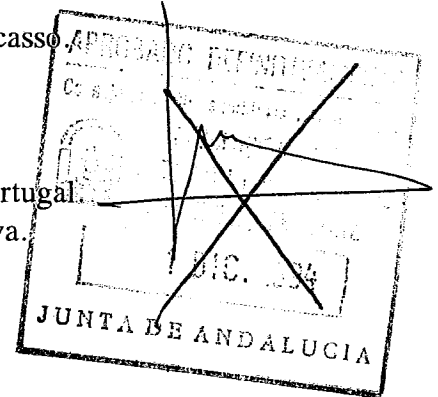
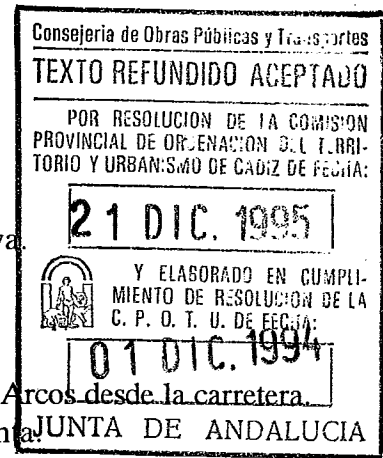
SECCION 2. RELACION DE ELEMENTOS URBANOS FUERA DE ORDENACION

Nº 2. - Denominación: Edificio de vivienda en la calle Acceso a Arcos.
- Motivo: Interfiere la vista de la ciudad y de la Peña.
- Recomendación: Demolición.

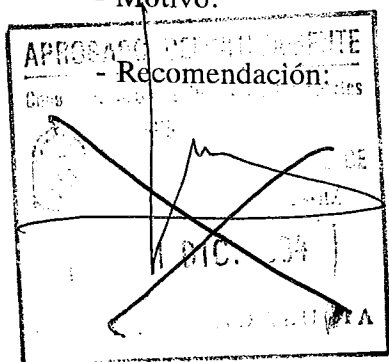
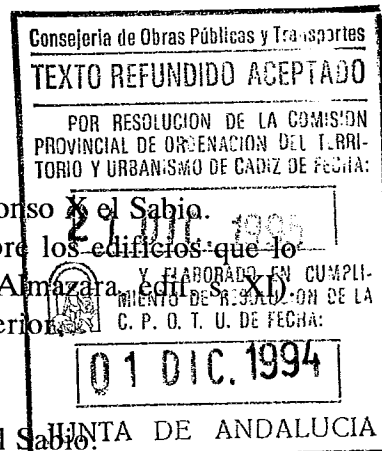
Nº 3. - Denominación: Edificio de vivienda.
- Motivo: La fachada es discordante con la arquitectura del sitio.
- Recomendación: Remodelar edificio ajustándose a proyecto presentado en Ayuntamiento.



- Nº 4. - Denominación: Viviendas en "H".
 - Motivo: Tiene 4 plantas. Altura excesiva.
 - Recomendación: Disminuir una planta.
- Nº 5. - Denominación: Instituto BUP.
 - Motivo: Su gran mole impide la vista de Arcos desde la carretera.
 - Recomendación: Disminuir su altura en una planta.
- Nº 6. - Denominación: Edificio de viviendas en C/ Picasso.
 - Motivo: Altura excesiva.
 - Recomendación: Disminuir una planta.
- Nº 7. - Denominación: Edificio de viviendas en C/ Portugal.
 - Motivo: Tiene 4 plantas. Altura excesiva.
 - Recomendación: Disminuir una planta.
- Nº 8. - Denominación: Kiosco en el Paseo.
 - Motivo: La tosquedad de su fábrica y techo son incompatibles con el carácter de su emplazamiento.
 - Recomendación: Demolición.
- Nº 9. - Denominación: Edificio de la Caja de Ahorros de Jerez.
 - Motivo: Excesivo volumen. Letrero luminoso incompatible con la Iglesia de San Miguel. Tiene 4 plantas.
 - Recomendación: Eliminación del letrero luminoso. Disminuir una planta.
- Nº 10. - Denominación: Edificio de viviendas en el Paseo de Boliches.
 - Motivo: Excesivo volumen. Tiene 4 plantas. Fachada en diente de sierra no compatible con tónica de fachadas circundantes.
 - Recomendación: Disminuir una planta y remodelar fachada.
- Nº 11. - Denominación: Edificio de viviendas en Paseo de Boliches.
 - Motivo: Excesiva altura. Tiene 5 Plantas.
 - Recomendación: Disminuir una planta.
- Nº 12. - Denominación: Bloque de 5 plantas en "H".
 - Motivo: Está situado en el alcor del Barrio Bajo y produce un impacto negativo en el paisaje urbano. Muy visible desde el Llano de la Caridad.
 - Recomendación: Remodelación de la fachada.
- Nº 13. - Denominación: Edificio del Ambulatorio al lado del Llano de la Caridad.
 - Motivo: El diseño de la fachada desarmoniza en el conjunto urbano. Muy visible desde el Llano de la Caridad.



- Recomendación: Remodelación de la fachada.
- Nº 14. - Denominación: Edificio de viviendas en C/ Alfonso X el Sabio.
- Motivo: Tiene una planta en exceso sobre los edificios que lo rodean de gran interés histórico (Almazara, Edif. S. XI). Tiene 4 plantas en la parte posterior.
- Recomendación: Disminuir una planta.
- Nº 15. - Denominación: Colegio Nacional Alfonso X, El Sabio.
- Motivo: Tiene una planta en exceso. Su forma es agresiva en el conjunto urbano y fachadas de fábrica de ladrillo visto.
- Recomendación: Disminuir una planta. Enfoscar y encalar la fachada.
- Nº 16. - Denominación: Viviendas de Maestros en C/ Alfonso X, El Sabio.
- Motivo: Masa de forma agresiva. Fachada en ladrillo visto. Pantalla de las vistas de la ciudad desde el entorno.
- Recomendación: Disminuir una planta. Enfoscado y encalado de fachada.
- Nº 17. - Denominación: Edificio en C/ Mateo González.
- Motivo: Composición inadecuada de fachada.
- Recomendación: Remodelación de fachada.
- Nº 18. - Denominación: Vivienda de funcionarios en C/ Nieves.
- Motivo: Edificación en 4 plantas con voladizos excesivos.
- Recomendación: Eliminar una planta y disminuir voladizos.
- Nº 19. - Denominación: Edificio en Plaza R. Perez Alamo.
- Motivo: Tratamiento inadecuado de fachadas.
- Recomendación: Remodelación fachadas.
- Nº 20. - Denominación: Nave industrial y viv. en carretera circunv. de Arcos.
- Motivo: Edificación obstruye vista panorámica de la ciudad de Arcos desde la carretera de circunvalación.
- Recomendación: Demolición edificación existente.
- Nº 21. - Denominación: Casa de los Canitos, Circunvalación Arcos - El Bosque.
- Motivo: Edificaciones realizadas sin licencia, en zona de afección de carretera, que obstruye vistas panorámicas de la ciudad de Arcos, desde la carretera de circunvalación.
- Recomendación: Demolición edificación existente.
- Nº 22. - Denominación: Silo industrial cercano a Circunv. Arcos - El Bosque.
- Motivo: Silos obstruyen vista panorámica de la ciudad de Arcos, desde la carretera de circunvalación.
- Recomendación: Relocalización de silos en una cota 4 mts. más baja que no obstruya la panorámica desde la carretera.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~ANEXO DEFINITIVO
Consejería de Obras Públicas y Transportes
RESOLUCION
1 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO IX. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO.

Art. IX.1.1. Definición y Ambito del Suelo No Urbanizable.

Constituye el Suelo No Urbanizable del presente Plan General aquellas zonas del territorio municipal que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, cinegetico, paisajístico y ecológico o por razón del modelo territorial elegido, deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que la caracteriza o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de las condiciones de aprovechamiento racional de los recursos naturales.

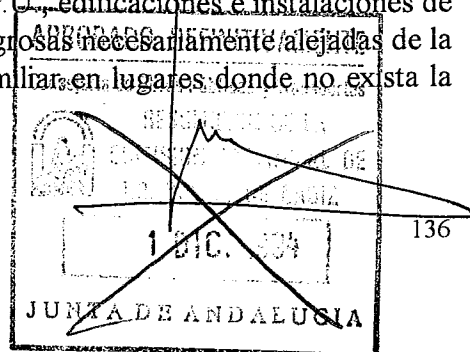
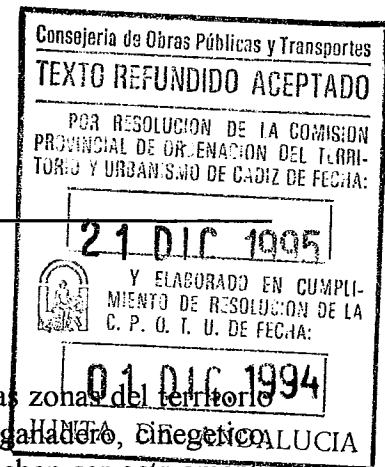
La delimitación del Suelo No Urbanizable así como la subclasificación que del mismo se realiza, se recoge gráficamente en el Plano nº2 " Clasificación del Suelo del Término. Determinaciones del Suelo No Urbanizable" a E:1/25.000.

Art. IX.1.2. Régimen Jurídico General.

1. En el Suelo No Urbanizable el presente Plan General establece las medidas de protección, conservación y potenciación de todos sus elementos naturales, productivos y culturales a fin de evitar su degradación o alteración, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen .
2. El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, el uso y a sus transformaciones que sobre él se impusieran por estas Normas, o las que dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización; siempre que tales limitaciones no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Art. IX.1.3. Régimen del Suelo.

1. En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras que tengan vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación; y las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos. Ello, sin perjuicio de las limitaciones o prohibiciones establecidos para el suelo protegido y para las zonas expresamente señaladas en las Condiciones Particulares de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.
2. Sin embargo, podrán autorizarse mediante el procedimiento singular del planeamiento especial del Art. 16.3.2ª L.S.; y 147.4 R.P.U. y 44.2 R.G.U., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población y edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.



Art. IX.1.4. Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendientes a la conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

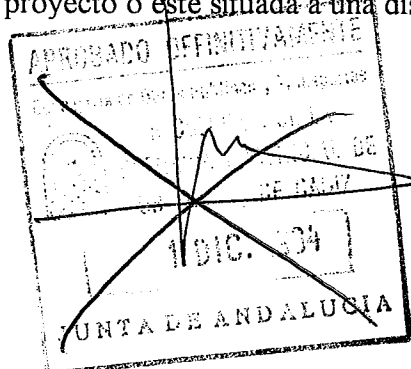
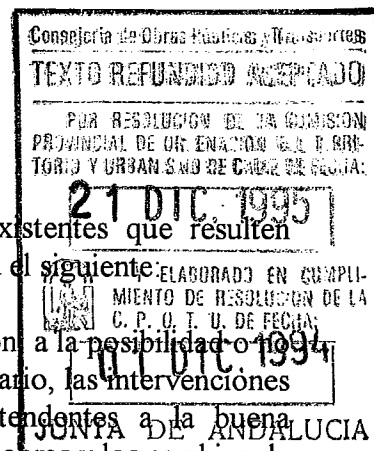
Art. IX.1.5. Parcelaciones Rústicas.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente y en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Art. IX.1.6. Parcelaciones urbanísticas.

1. Tanto en el suelo rústico como Suelo No Urbanizable, y en el Suelo Urbanizable hasta tanto no tenga aprobado su correspondiente PAU o Plan Parcial, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelas urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en éstas Normas, y cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto o esté situada a una distancia inferior a cien metros del borde e la misma.



Art. IX.1.7. Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, las transferencias de propiedad de divisiones y segregaciones de terrenos los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas y Transportes adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los artículos 184 y 185 de la L.S.

No obstante, las segregaciones que cumpliendo las dimensiones de la legislación agraria den lugar a parcelas de superficie inferior a la que determinan estas Normas como superficie mínima con capacidad edificatoria en cada clase de suelo no urbanizable necesitarán licencia municipal.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal.

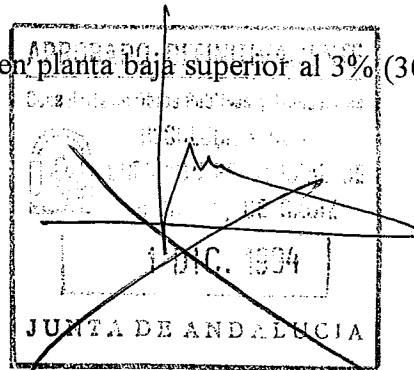
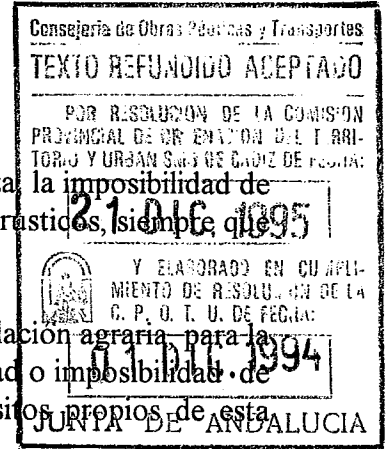
4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Art. IX.1.8. Núcleo de Población.

Se entenderá que constituye núcleo de población a los efectos de éstas Normas, todo conjunto de edificación que reúna las siguientes características:

a) Todo asentamiento de vivienda unifamiliar o multifamiliar que suponga una densidad de 2 ó más viviendas por hectárea.

b) Que la edificación represente una ocupación en planta baja superior al 3% (300 m²) por hectárea.

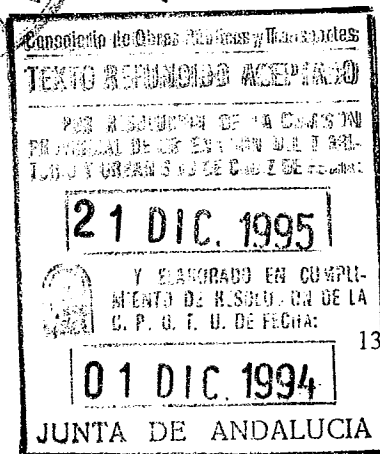
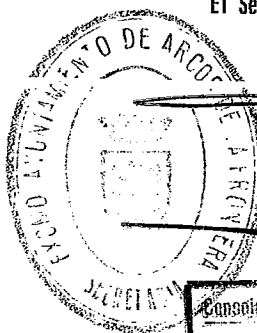
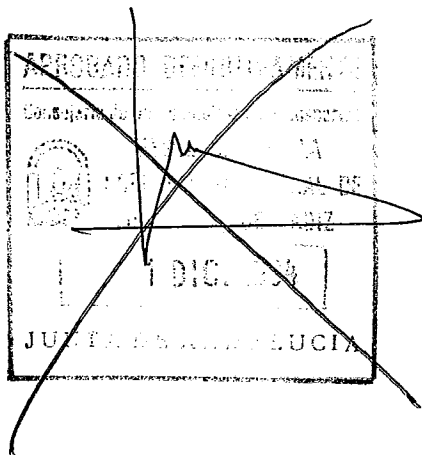


Art. IX.1.9. Posibilidad de formación de núcleo de población.

En base a la definición de núcleo de población, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la nueva edificación propuesta plantee alguna de las siguientes condiciones:

- a) La nueva edificación supera algunos de los límites máximos de densidad u ocupación establecidos anteriormente, medidos a partir de la edificación propuesta como centro de radio 100 m. de diámetro, o existan previamente en dicho ámbito obras de urbanización tales como apertura de caminos, mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.
- b) Que en un radio de 60 m. con centro en la edificación para la que se solicita licencia, existan previamente una ó más viviendas construidas o con proyectos con licencia, que supongan 300 m² o más de superficie construida en planta baja, o existan previamente una ó más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. En este sentido, bastará con la existencia del acceso y un servicio común de los especificados anteriormente para que exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- c) La nueva edificación para la que se solicita licencia se ubica a una distancia menor a 50 m. de alguna edificación existente, o en proyecto con licencia.
- d) La nueva edificación está situada a menos de 500 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable por el presente Plan en el núcleo principal, o a menos de 250 m. de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable en el resto de los núcleos.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.
Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO 2. REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES.

Art. IX.2.1. Tipos de Usos.

En el Suelo no Urbanizable los usos que se regulan son los siguientes:

- a) Usos agropecuarios y forestales.
- b) Usos al servicio de las obras públicas.
- c) Usos industriales.
- d) Usos residenciales: Vivienda familiar.
- e) Usos recreativos y de esparcimiento.

Estos usos se dividen a su vez en permitidos y autorizables, a tenor del art. 16.3 de la L.S.

Art. IX.2.2. Usos agropecuarios y forestales.

1. Comprende los terrenos, instalaciones, recintos, edificios y locales en su caso, destinados a las actividades productivas agrícolas, ganaderas y de explotación de espacios vegetales.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

1. Agricultura extensiva o de secano.
2. Agricultura intensiva o de regadío.
3. Ganadería intensiva o estabulada y polígonos ganaderos.
4. Ganadería extensiva y pastos.
5. Actividades forestales.

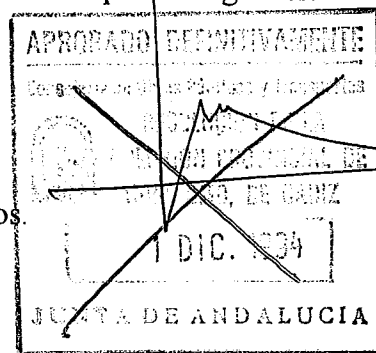
3. Las instalaciones, recintos, edificios y locales que comprenden las categorías anteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las actividades incluidas en la categoría 3, con carácter de explotación comercial o con superficie construida superior a 100 m², deberán instalarse a más de 2.000 m. de cualquier suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar en el presente P.G.O.U.

b) Para la ubicación de polígonos ganaderos, en su caso, se duplicarán las distancias establecidas en el párrafo anterior, teniendo en cuenta en su emplazamiento las direcciones predominantes de vientos y los vertidos de aguas residuales, que deberán ser a red de saneamiento, o vertido a cauce tras depuración.

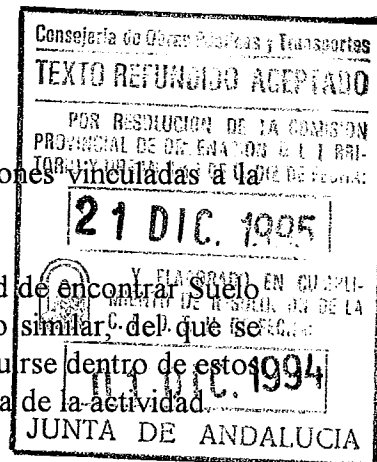
c) Las actividades incluidas en la categoría 3, de tipo doméstico y destinadas al consumo familiar, con superficie construida inferior a 100 m², y con acceso a corral interior, se podrán ubicar unidas a la vivienda agrícola familiar, aunque en edificación y con acceso independiente, siempre y cuando no produzcan molestia a los vecinos.

4. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y su legislación específica.



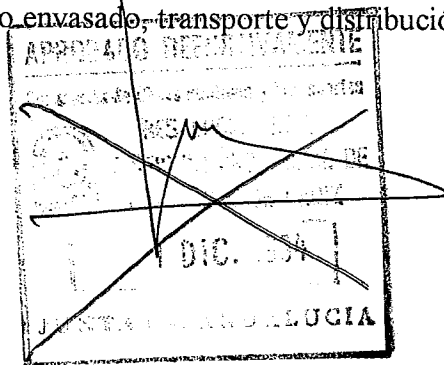
Art. IX.2.3. Usos y actividades al servicio de las obras públicas.

1. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo No Urbanizable. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción en su caso, de vivienda para guarda de la actividad.
3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.
4. Las actividades que aquí se regulan deberán atenerse además a las Condiciones de Edificación reguladas en el Capítulo 3 del presente Título.
5. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, se considerarán como usos provisionales, a los efectos de la aplicación del párrafo 2 del artículo 58 de la L.S.



Art. IX.2.4. Uso industrial.

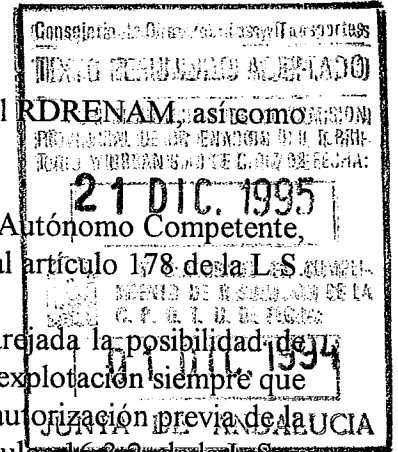
1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Industria extractiva.
 - b) Industria vinculada al medio rural.
 - c) Gran industria.
3. Cualquier tipo de actividad industrial, susceptible de generar impacto ambiental y en especial vertidos contaminantes deberán presentar con la solicitud de licencia, el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental con estudio detallado de las medidas a adoptar para la depuración de los vertidos y la corrección de los impactos negativos sobre el medio.



Art. IX.2.5. Industrias extractivas.

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo. Se distinguen dos tipos de actividades: Canteras y Extracción de áridos.
2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación

específica aplicable. En particular habrá de tenerse en consideración el RDRENAM, así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.



3. Al margen de la preceptiva autorización otorgada por Organismo Autónomo Competente, será precisa la obtención de licencia urbanística municipal conforme al artículo 178 de la L.S. de Urbanismo de Andalucía de 1994.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente a legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CPOTU, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 16.3.2. de la L.S. y 44.2 del R.G.U.

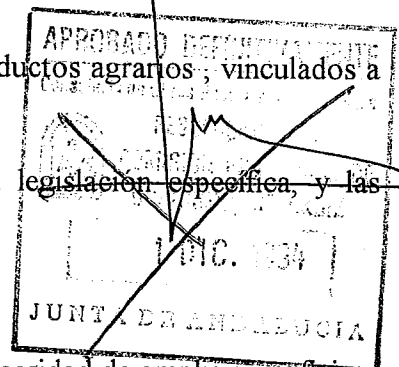
5. El Ayuntamiento a través del IMUCONA, velará, en virtud del artículo 45 del CE, por la utilización racional de los recursos naturales. Este organismo local controlará el proyecto de restauración del espacio afectado para que se adecue a la zonificación y regulación de usos efectuada por el PGOU.

6. En cualquier caso, estos usos deberán ubicarse a más de 2.000 m. de suelo clasificado como urbano o urbanizable en la ciudad de Arcos, y a más de 500 m. de cualquier otro suelo clasificado como urbano o urbanizable en el presente PGOU.

7. Este tipo de actividades podrán implantarse exclusivamente en todos los Suelos No Urbanizables de Carácter General, excepto la subclase R (Recuperación).

Art. IX.2.6. Industrias vinculadas al medio rural.

1. Son las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios, vinculados a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.
2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, y las estipuladas en el Capítulo 3 del presente Título.



Art. IX.2.7. Gran Industria.

1. Es aquella de carácter aislado, propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de las exigencias del RAMINP deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.
2. Sólo se admitirá su localización en el medio rural, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones, exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
4. Deberán crear barreras arboladas de 5 metros de anchura mínima en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Art. IX.2.8. Vivienda familiar.

1. Comprende aquellos edificios destinados a vivienda unifamiliar, es decir, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. Se distingue entre vivienda no agraria y vivienda agraria.

2. En ambas serán de aplicación las Condiciones de Edificación del Capítulo 3. La vivienda no agraria se tramitará según el procedimiento del art. 16 de la LS.

Art. IX.2.9. Usos recreativos y de esparcimiento.

1. Comprende los recintos, instalaciones y edificios en su caso, destinados al ejercicio por el público en general, de las actividades de tipo recreativo, deportivo o pedagógico-cultural.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Caza y pesca.

b) Deporte terrestre, incluyendo clubs públicos y privados para el ejercicio del deporte en general, o en especial (equitación, tiro al plato, etc...) y campings turísticos.

c) Deporte acuático, incluyendo las instalaciones nauticas (muelles, clubs y piscinas).

d) Esparcimiento en la naturaleza, incluyendo alpinismo, marcha, etc...

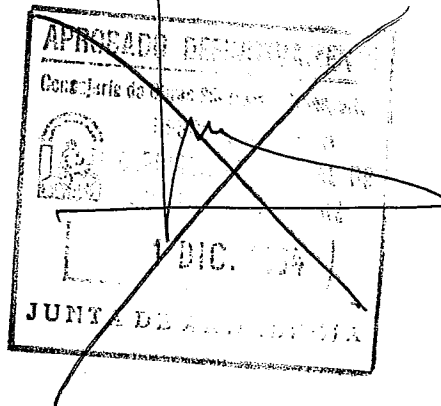
e) Reservas ecológicas y cinegéticas.

3. Los terrenos y recintos para el desarrollo de las actividades de caza, deberán estar debidamente señalizados, excluyendo su desarrollo en suelo de uso agrícola en explotación.

4. Las actividades incluidas en la categoría c) se podrán ubicar en los márgenes de cauces fluviales no contaminados.

5. Las actividades incluidas en la categoría e), deberán estar convenientemente delimitadas y señalizadas, prohibiéndose totalmente la edificación en su interior o el desarrollo de cualquier uso o actividad protegida.

6. Para la regulación de las actividades incluidas en estas categorías se aplicarán las disposiciones vigentes establecidas por los organismos competentes en cada materia.



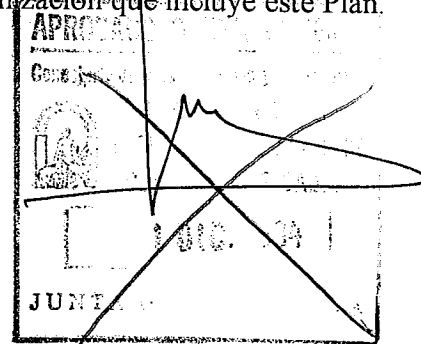
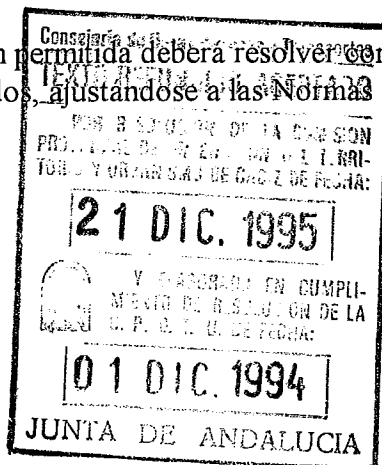
CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Art. IX.3.1. Condiciones de edificación para viviendas unifamiliares.

1. Previa a la concesión de licencia para edificación, se determinará si su concesión implica la posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas, en cuyo caso se denegará, o se establecerán las condiciones de reducción de edificabilidad o aumento de distancia para que las cumpla, por parte de los Servicios Técnicos Municipales. Si la propuesta no implica la posibilidad de núcleo de población, las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: Será la establecida en el Capítulo 5º para cada subclase.
- b) Tipo de edificación: aislada de tipo rural.
- c) Edificabilidad Máxima: $0,015 \text{ m}^2 / \text{m}^2$, con un máximo de 150 m^2 .
- d) Para actividades o viviendas ligadas al uso agrícola, se permitirán almacenes vinculados a la agricultura o a la ganadería cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la parcela.
- e) Superficie máxima de ocupación: en planta baja, el 3% de la superficie de parcela.
- f) Superficie mínima de espacios libres: 80% de la parcela.
- g) Retranqueos mínimos de la edificación a todos los linderos de 15 m.
- h) Número máximo de plantas: 1 planta y 3,5 m., permitiéndose sobre esta altura exclusivamente miradores o belvederes sin cerramiento opaco.
- i) Mención especial recae sobre la tipología de "Cortijo", definida como la edificación rural destinada a vivienda familiar (y en su caso vivienda del guarda o casero) y otras dependencias de uso agrícola y/o ganadero, que conforman un único edificio en forma de U abierta o cerrada sobre un patio central, que puede estar porticado, y con las características arquitectónicas que presentan este tipo de edificaciones en Andalucía.
La edificabilidad será igualmente de $0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con una superficie máxima de 500 m^2 , en 2 plantas y 7 m. de altura, permitiéndose sobre ésta altura sólo miradores y belvederes.

2. La edificación permitida deberá resolver correctamente todos los servicios urbanos a costa de los interesados, ajustándose a las Normas de Urbanización que incluye éste Plan.



Art. IX.3.2. Condiciones de la edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Los usos permitidos en cada subclase de suelo no excluyen cualquier otro que sea declarado de utilidad pública o interés social, siempre que se considere adecuado a la naturaleza del mismo.

2. La ubicación de este tipo de instalaciones no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población por el presente Plan.

3. Las condiciones de edificación y aprovechamiento serán las siguientes:

a) Superficie mínima de parcela: 10.000 m².

b) Se exceptúan de la consideración anterior las infraestructuras y aquellas edificaciones que por su legislación conlleven la declaración de utilidad pública e interés social, para las cuales la superficie mínima de parcela será la que se derive de sus necesidades específicas.

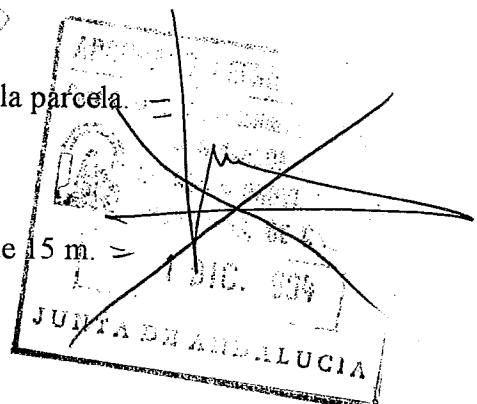
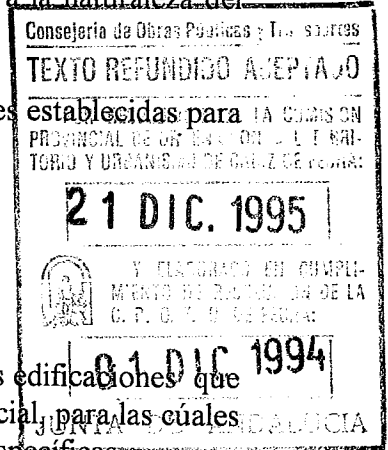
c) Edificabilidad máxima: 0,10 m² cons./ m² suelo. 0,25

d) Superficie mínima de zonas verdes: 25% de la superficie de la parcela. =

e) Número máximo de plantas: 2 plantas y 7 m. =

f) Retranqueos mínimos de la edificación a todos los linderos de 5 m. =

g) Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² construidos.



Art. IX.3.3. Condiciones Estéticas de las Edificaciones.

1. Las construcciones habrán de ser adecuadas a su carácter aislado y utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, huecos, proporciones, carpintería y cerrajería acordes y en consonancia con el ambiente rural en el que estuvieran emplazados.

2. Las cubiertas se realizarán preferentemente con teja curva, y las pendientes no sobrepasarán el 30%.

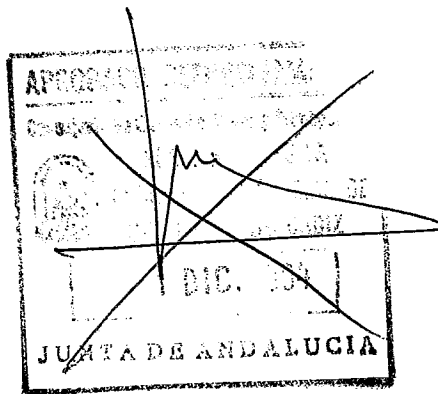
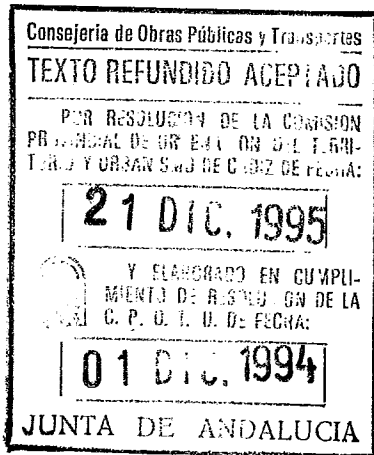
3. Los cerramientos y valladuras de la parcela edificable serán también como los tradicionales con materiales autóctonos y diáfanos o de vegetación. Los pilares o postes tendrán una altura máxima de 1,7 m., completándose con rejas o mallas. En lugares de protección especial por su valor paisajístico podrán ser prohibidos los cerramientos que superen los 1,2 m.

Art. IX.3.4. Ventas, merenderos y lugares de hospedaje.

Con carácter general, independientemente de las normas de cada clase de suelo No Urbanizable donde estén ubicadas, y siempre que no contravengan la legislación vigente en materia de retranqueos de cualquier tipo de carretera, se mantienen dichas edificaciones, admitiéndose otras de nueva planta o adaptaciones de edificios existentes que cumplan:

- Parcela mínima: 3.000 m².
- Retranqueo a lindero: 10 m.
- Edificabilidad máxima: 0.1 m²/m², con un máximo de 500 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 10%.
- Altura máxima permitida: 2 plantas y 7.50 m.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.
Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR LEGISLACIONES SECTORIALES.

Art. IX.4.1. Yacimientos Arqueológicos.

1. Constituyen aquellos lugares delimitados, en el plano nº1 "Estructura General y Orgánica del Territorio" y recogidos en el Anexo de Yacimientos del presente Plan en los que bien por existir restos de edificios catalogados, ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos o históricos conocidos, excavados o semiexcavados, o bien por presunción fundada de que pudieran aparecer, deben ser protegidos expresamente los primeros, o cautelarmente los segundos, de toda actividad, uso, destino y obras que pudieran deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determinen su concesión o denegación.

2. A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente excavados y los que se descubrieran o excavasen en el futuro, aún estando fuera de las zonas señaladas en el presente Plan, se ajustarán a la Ley 16/85, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 1/91, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

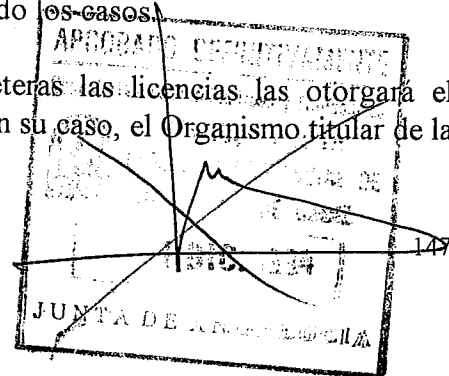
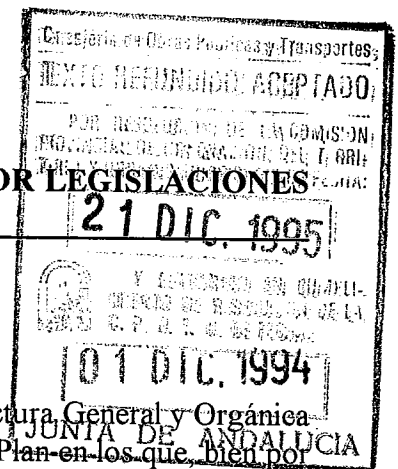
3. Las obras o instalaciones que hubiesen de realizarse en las áreas de protección arqueológica que rodean a los yacimientos reconocidos, no podrán autorizarse sin previa notificación municipal a la Administración competente, solicitando que proceda a enviar un arqueólogo titulado para dirigir las excavaciones prospectivas, a costa del interesado y dilucidar si en toda la parcela afectada propiedad del mismo no existen restos arqueológicos de interés, o indicios suficientes para iniciar una excavación en regla. En todo caso, se precisará informe del arqueólogo responsable que se adjuntará al expediente y servirá de base para la concesión o denegación de la licencia.

Art. IX.4.2. Protección de Comunicaciones, Vías Fluviales, Embalses y servicios.

1. El Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios está constituido por las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, tendidos eléctricos y telefónico, paso de ganado, embalses, ..., en los que se precisa un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia para garantizar su normal funcionamiento y futuras ampliaciones o modificaciones.

2. En las llamadas "zonas de afección" o servidumbre o seguridad en el entorno de las comunicaciones, líneas canales, servicios o usos de servicio público, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá previa autorización del organismo Administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, eléctrica, cauce, canal, instalación militar, aeropuerto, embalse, etc., sin perjuicio de la licencia municipal en todo los casos.

3. En las zonas de servidumbre y afección de carreteras las licencias las otorgará el Ayuntamiento previo informe del órgano competente y, en su caso, el Organismo titular de la Vía (Diputación, Ente Autónomo y Ente estatal).



4. Los edificios, instalaciones y cerramientos que resultasen disconformes con las distancias mínimas establecidas se considerarán "fuera de ordenación". A estos efectos no se podrá autorizar obras de ningún género en la finca cuyos cerramientos no se ajustarán a lo indicado. hasta que sean corregidas las causas, excepto para las edificaciones catalogadas.

5. En todo lo específicamente señalado por razón de la materia sectorial se estará, no obstante a lo detallado para ella en las siguientes legislaciones:

1) Carreteras; Ley 51/1974 de 19-XII (B.o.E. 21-XII-74) y Reglamento y Ley 16/87 de 30 de Julio, de Transportes Terrestres.

2) Paso de ganado: Consultar ICONA.

3) Líneas Férreas: Ley 23-XI-87.

4) Cauces Fluviales: Decreto 2508/75, Avenidas, (B.O.E. 25-X-75).

5) Líneas eléctricas: Decreto 3151/68 de 28-XI (B.o.E. 2-XIII-68).

6) Canales de riego o conducciones de agua potable.

7) Defensa Nacional: Ley 8/75, de 12-III (B.O.E. 14-3-75) y en Reglamento.

8) Instalaciones insalubres: Reglamentos actividades 2414/61, de 30-XI.

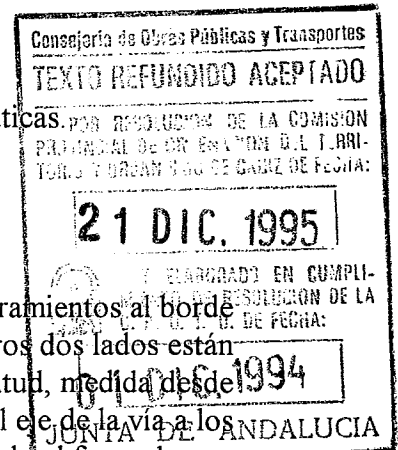
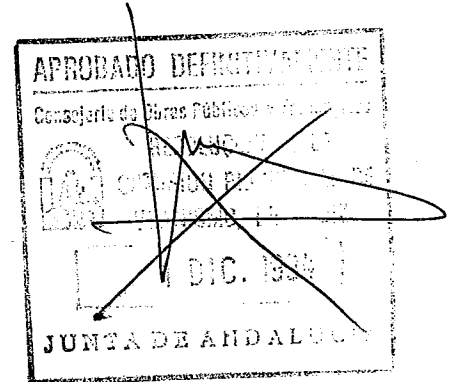
9) Aeropuertos: Decreto 584/72 (B.O.E. 21-3-72), servidumbres aeronáuticas.

10) Embalses: Decreto 2495/86 (B.O.E. 10-10-66).

6. En los cruces y bifurcaciones de carreteras la distancia mínima de los cerramientos al borde exterior de la vía será la definida por el tercer lado de un triángulo, cuyos otros dos lados están formados por las líneas en prolongación del borde de la vía con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias del eje de la vía a los cerramientos establecidos en el Cuadro siguiente, constituyendo el tercer lado el formado por una recta que une los puntos extremos de los lados anteriores.

7. Las características de la edificación, parcelas mínimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas, deberán cumplir con lo señalado en este Título para cada categoría de Suelo No Urbanizable, zona o subzona en el que la obra solicitada se hallase ubicada, además de los trámites concurrentes señalados.

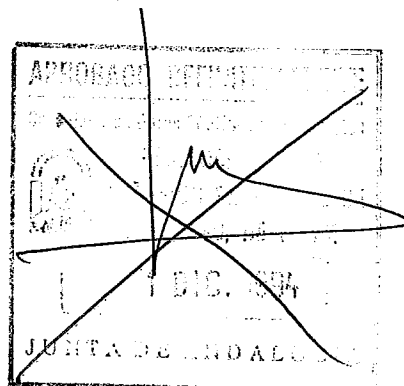
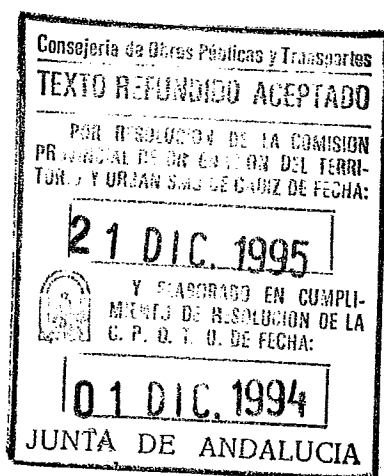
8. Las edificaciones que se hubieren de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicación respectiva, cumplirán también con las mismas condiciones generales de edificación de este Título y con las particulares de la zona en que se hallasen enclavadas.



Clase de Servicio o línea de Comunicación	Entorno de Zonas de Afección, Servidumbre o Seguridad que requiere Autoriza..	Separaciones de los Edificios a la Arista Exterior. (m.)	Separaciones de los Cerramientos a la Arista Exterior. (m.)
-Carreteras. .Autopistas,Autov. .C.Nacionales .Comarcales,Local	100 50 30	50 25 18	25 8 8
-Pasos de Ganado. .Cañadas (75 m.) .Carriles (37 m.) .Veredas (20 m.)	- - -	3 3 3	- - -
-Líneas Férreas.	20	20-5 (s/c)	3
-Cauces Fluviales	5 (Servidumbre) 100 (Policía)	(s/c)	(s/c)
-Líneas Altas Tensión.	-	>5	>5
-Canales de conducción de agua.	-	5	5
-Defensa Nacional.	300 a 2.000	-	-
-Embalses.	5 (Servidumbre) 100 (Policía)	(s/ c)	-

Nota: Todas las obras previstas en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal, salvo en travesías por existir alineación aprobada.

(s/c) : según y como diga la legislación sectorial.



CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS SUBCLASES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. IX.5.1. Condiciones generales previas.

1. La delimitación de todas la zonas del Suelo No Urbanizable del presente PGOU se recogen en el plano nº2 "Clasificación del Suelo. Determinaciones del Suelo No Urbanizable" a E: 1/25.000.

Art. IX.5.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

A efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes categorías o zonas de Suelo No Urbanizable:

- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO:

S.N.U.E.P.: *por su alto interés ecológico o naturalístico.*

Comprende las siguientes áreas:

- E1: Parque Natural de los Alcornocales.
- E2: Complejo Serrano de Interés Ambiental.

S.N.U.E.P.: *por sus características de paisaje relevante.*

- P: Cuenca Visual de Arcos.

S.N.U.E.P.: *por sus valores a recuperar.*

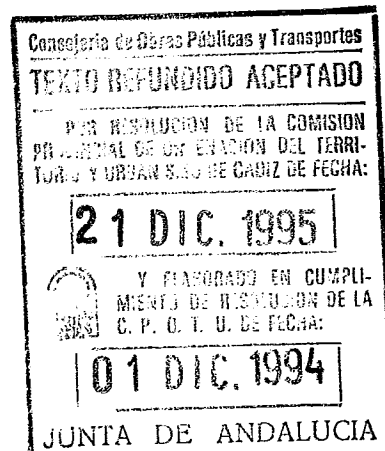
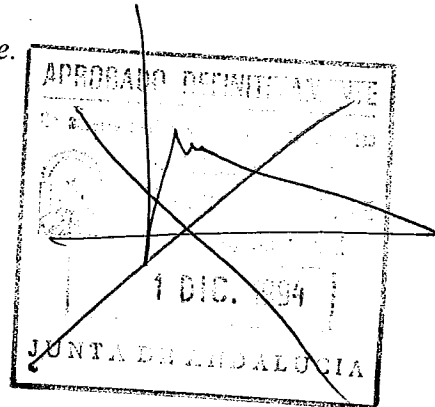
- R1: Recuperación.

- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

S.N.U.P.: *por su alto interés agrícola.*

Comprende las siguientes áreas:

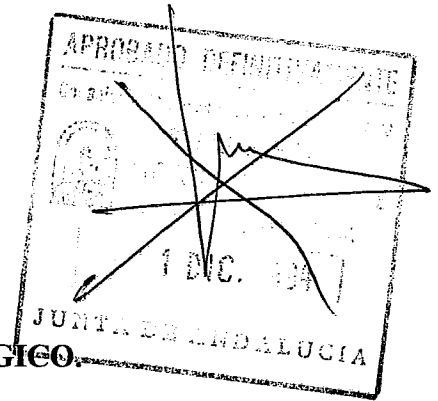
- A1: Vegas Fluviales.
- A2: Cultivos de Secano.
- A3: Lomas Arboladas.



SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL:

Comprende las áreas de medio y bajo valor agrícola, englobadas dentro de las siguientes subzonas:

- R: Recuperación.
- M1: Entorno de la Serranía.
- M2: Entorno de las Vegas Aluviales.
- B1: Zonas de sobreexplotación agrícola.
- B2: Zonas con olivar y cultivos de secano.
- B3: Fondos de valle en serranía.



SECCION 1. S.N.U.E.P. POR SU ALTO INTERES ECOLOGICO.

Art. IX.5.1.1. Símbolo E1. Parque Natural de los Alcornocales.

1. Objetivos:

Armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, manteniendo un estado actual o evolutivamente concordante con el Area incluida en el Parque Natural de los Alcornocales; se estará a los que disponga el futuro Plan Rector de Usos.

2. Naturaleza:

Ambiente natural con trazos de aprovechamiento ganadero. Los pastizales aclaran y sustituyen puntualmente a masas de encinas y acebuches.

3. Usos permitidos:

Las que establezca el futuro Plan Rector de Usos y Gestión del Parque. La parcela mínima se establece en 10 has.

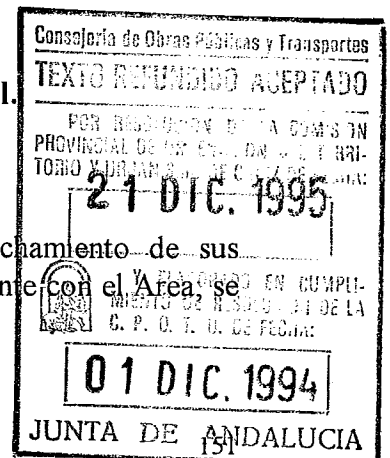
4. Sitios y elementos a proteger:

Protección Integral, con particular atención al embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

Art. IX.5.1.2. Símbolo E2. Complejo Serrano de Interés Ambiental.

1. Objetivos:

Armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, manteniendo un estado actual o evolutivamente concordante con el Area, se estará a los que disponga el futuro Plan Rector de Usos.



Se procurará su promoción como Parque Natural de acuerdo con la Ley 15/1975 de "Espacios Naturales Protegidos".

2. Naturaleza:

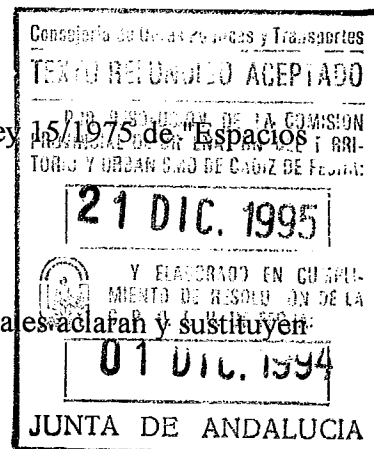
Ambiente natural con trazos de aprovechamiento ganadero. Los pastizales aclaran y substituyen puntualmente a masas de encinas y acebuches.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2, siendo la parcela mínima de 10 Has.

4. Sitios y elementos a proteger.

Protección Integral, con particular atención al embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.



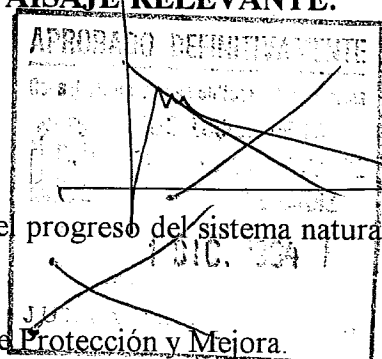
SECCION 2. S.N.U.E.P. POR SU CARACTER DE PAISAJE RELEVANTE.

Art. IX.5.2.1. Símbolo P. Cuenca Visual de Arcos.

1. Objetivos:

Mantener y proteger el equilibrio heredado, favoreciendo el progreso del sistema natural y promoviendo usos de ocio.

Se clasifica como SNUEP, y se propone un Plan Especial de Protección y Mejora.



2. Naturaleza:

Gran valor paisajístico, por conjunción de elementos naturales y humanos, con impactos de variada intensidad, destacan las superficies de agua libre, elementos naturales y sistemas general de dominio público, cuya zona de protección debe dedicarse a uso forestal en ausencia de otras determinaciones.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 10 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Comprende el Escarpe de la Peña (PS-2), Espacio Catalogado por el PEPMF de la provincia de Cádiz y las superficies de agua libre y zonas de protección del embalse, así como el Reculaje del Pantano de Arcos, recogido como Parque Natural por la Ley 2/89 Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

Será de aplicación la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz para el Escarpe, así como lo dispuesto por la Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía, en lo que respecta al Reculaje del Pantano de Arcos.

5. Objetivos del Plan Especial de la Cuenca Visual.:

El ámbito del PE, coincidirá con el de la unidad de diagnóstico P, área crítica ambiental y paisajística por la coincidencia de elementos naturales y paisajísticos de gran valor y usos urbanos e industrial que desvirtúan dicho conjunto.

Dicho PE perseguirá: delimitar estrictamente las posibilidades de edificación en el área; pormenorizar los usos prohibidos y admisibles, potenciando los sistemas naturales y agrarios; delimitar la zona de protección de los márgenes fluviales y del embalse, y los usos correspondientes; idem para los perímetros de protección de elementos paisajísticos sobresalientes; estudiar la corrección del impacto ambiental producido por la extracción de áridos, mediante el cumplimiento del artículo 9º del R.D. 2994/82 de 15 de octubre sobre Restauración de los Espacios Naturales afectados por Actividades Mineras (B.O.E. 15-1-1), que exige la presentación del un Plan de Restauración de vegetación y topografía.

SECCION 3. S.N.U.E.P. POR SUS VALORES A RECUPERAR.

Art. IX.5.3.1. Símbolo R1: Recuperación.

1. Objetivos:

Superación de la situación actual mediante cualquier tipo de actuación acorde con la protección de márgenes de embalses, preferentemente para dotarlas de contenido natural.

2. Naturaleza:

Areas despobladas, de escaso o nulo aprovechamiento agrario, pero gran valor faunístico.

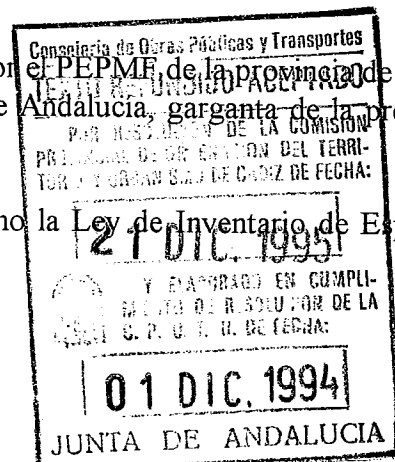
3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero según el art.IX.2.2. La parcela mínima se fija en 5 has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Reculaje del embalse de Bornos, (HT-4) catalogado por el PEPMF de la provincia de Cádiz y recogido por la Ley 2/89 de Espacios Naturales de Andalucía, garganta de la presa de Bornos y entorno.

Será de aplicación la Norma 42 del PEPMF, así como la Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.



SECCION 4. S.N.U.P. POR SU ALTO INTERES AGRICOLA.

Art. IX.5.4.1. Símbolo A1. Vegas Fluviales.

1. Objetivos:

Apoyar la producción agrícola intensiva, orientando la edificación hacia mayores y menores densidades. Se clasifica como SNUP.

2. Naturaleza:

Excepcional valor agrícola en regadío, con viviendas dispersas sin pauta especial. Valor paisajístico y cultural añadido. Ecosistema antropizado con valor ambiental.

3. Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. 9.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger.

Riberas fluviales y una zona de protección, con una vegetación de ribera, así como los enclaves arbóreos y la estructura del terrazgo.

Art. IX.5.4.2. Símbolo A2. Cultivos de secano.

1. Objetivos.

Mantenimiento de la situación actual. Se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

2. Naturaleza.

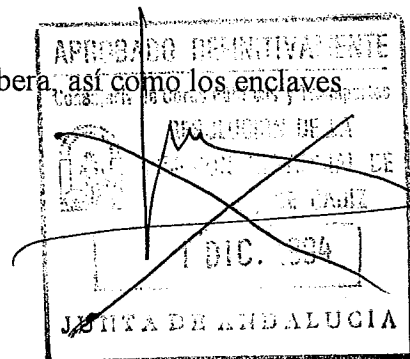
Suelos específicamente dedicados a cultivos extensivos de secano, susceptibles de transformación en regadío. Escasa edificación, predominando los cortijos aislados en máximas topográficas.

3. Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 5 Has.

4. Sitios y elementos a proteger.

Agropaisaje en su conjunto; arquitectura tradicional, cercas, lindes arbolados.



Art. IX.5.4.3. Símbolo A3. Lomas Arboladas con significación Ambiental.

1. Objetivos:

Mantener y protegerlas como componente fundamental del paisaje, promoviendo los aprovechamientos tradicionales, ganaderos y de alcornocal.

2. Naturaleza:

Cubierta arbórea con predominio del alcornocal, denso o aclarado, apto para cultivar, pequeñas construcciones ganadera sin perjuicio para los valores ambientales y visuales.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 3 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Modelo de aprovechamiento ganadero y de alcornocal. Entorno del Pantano de Guadalcaçin.

SECCION 5. S.N.U. DE CARACTER GENERAL.

Art. IX.5.5.1. Símbolo R. Zonas Degradadas con valores a Recuperar.

1. Objetivos:

Superación de la situación actual mediante cualquier tipo de actuación acorde con la protección de márgenes de embalses y yacimientos arqueológicos, preferentemente para dotarlas de contenido natural. Se clasifica como SNUG.

2. Naturaleza:

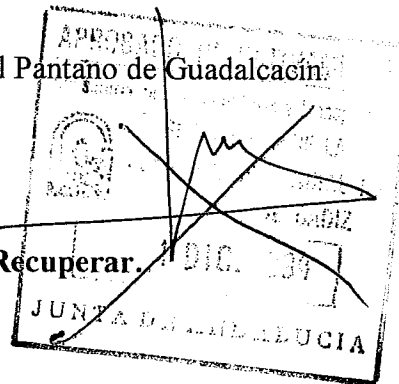
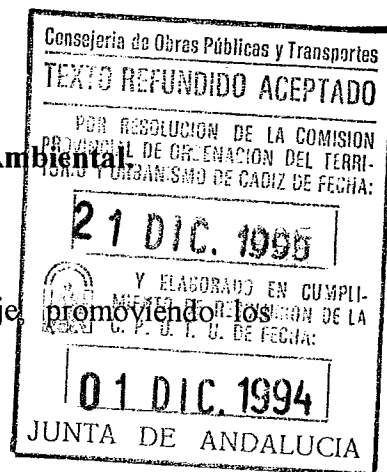
Areas despobladas, sin valor específico, de escaso o nulo aprovechamiento agrario. Eventualmente aptas para caza o pastoreo.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el artículo IX.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Paisaje de la vertiente W de la Sierra de los Barrancos y entorno del embalse de Guadalcaçin.



SUBCLASE 1. MEDIO VALOR AGRICOLA.

Art. IX.5.5.2. Símbolo M1. Entorno de la Serranía.

1. Objetivos:

Mantenimiento y potenciación de la situación actual. Promoviendo la intensificación de cultivo mediante nuevos regadíos. Se clasifica como SNUG.

2. Naturaleza:

Suelo de productividad media en regadío. Edificación dispersa sin pauta especial.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el artículo IX.2.2., siendo la parcela mínima de 3 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje.

Art. IX.5.5.3. Símbolo M2. Entorno de las Vegas Aluviales.

1. Objetivos:

Mantenimiento y potenciación de la situación actual. Promoviendo la intensificación del cultivo mediante nuevos regadíos.

2. Naturaleza:

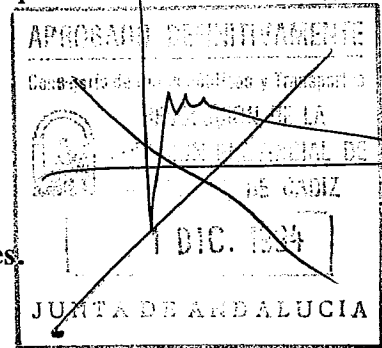
Cultivo extensivo de secano sobre lomas onduladas, con importantes enclaves de encinas, alcornocal y vegetación de ribera, en situación climax o aclarados. Escasa edificación, principalmente cortijos aislados sobre máximas topográficas.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 3 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje, dando mayor valor a las pautas edificatorias en localización y tipología y a los elementos naturales en extensión, valor y diversidad.



SUBCLASE 2. BAJO VALOR AGRICOLA.

Art. IX.5.5.4. Símbolo B1. Zonas de Sobreexplotación Agrícola.

1. Objetivos:

Favorecer el cambio de usos, desde el subsector agrícola extensivo forestal.

2. Naturaleza:

Areas despobladas, con cortijos muy aislados. Cultivos de secano sobre suelos de vocación selvícola y ganadera. Paisajes de interés en el entorno serrano.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.9.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Las perspectivas panorámicas de interés y las arboledas existentes.

X Art. IX.5.5.5. Símbolo B2. Zonas con olivar y cultivos de secano.

1. Objetivos:

Mantenimiento de la situación, intentando detener la regresión del olivar.

2. Naturaleza:

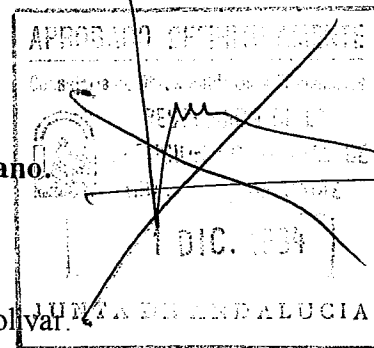
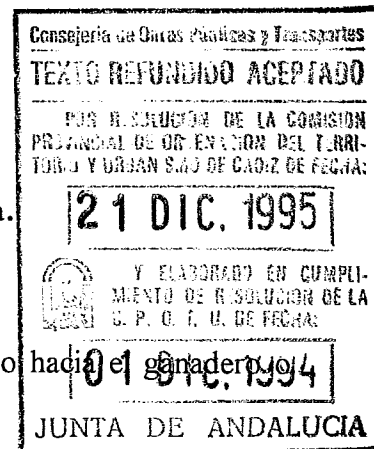
Tierras de labor de secano extensivo y olivar, con máximas y mínimas densidades de edificación, distribuida sin pauta especial.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Ribera del embalse de Bornos y mosaico de olivar con el paisaje implícito.



Art. IX.5.5.6. Símbolo B3. Fondos de Valle en Serranía.

1. Objetivos:

Mantenimiento de la situación, admitiendo una vuelta al sistema natural como cambio de uso.

2. Naturaleza:

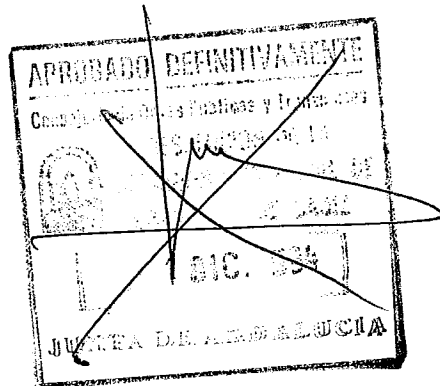
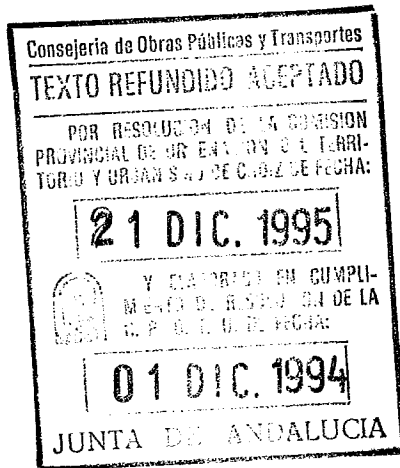
Extensiones cultivadas de secano insertas en el conjunto serrano, aprovechando las menores pendientes. Edificación casi inexistente.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.9.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Todos los del sistema natural y del agrario tradicional.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCION DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~APROBADO RECONOCIMIENTO DE
C. P. O. T. U. DE FECHA:
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO X. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO.

Art. X.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Programado.

1. El Suelo Urbanizable Programado (SUP) del Plan General de Ordenación de Arcas de la Frontera lo constituyen aquellos terrenos, perfectamente delimitados en los planos, cuya urbanización debe ser desarrollada según el Programa de Actuación del propio Plan, dentro de los dos periodos cuatrienales.

2. Los terrenos clasificados como SUP no son objeto de una protección especial en función de sus valores agrarios, flora o fauna, naturales o paisajísticos.

3. La cuantificación del SUP se ha realizado conforme a las estrictas demandas previstas de desarrollo urbano del municipio, en función de las necesidades actuales y proyecciones futuras de:

a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.

b) El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el apartado anterior.

4. El P.G.O.U. declara como Suelo Urbanizable Programado aquellos que reúnan los requisitos del Art. 11 de la Ley del Suelo.

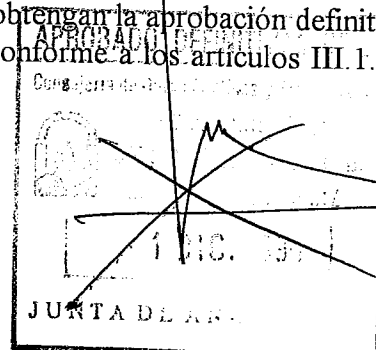
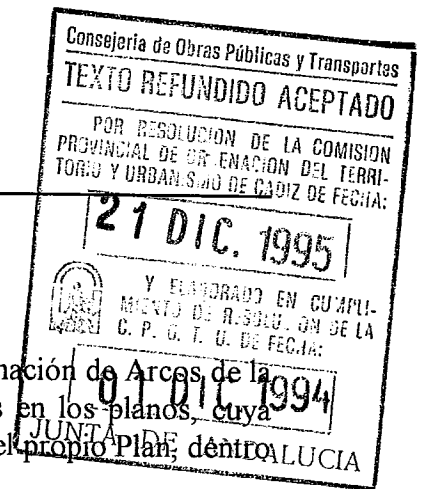
a) Planes Parciales aprobados que no estén ejecutados o estén caducados y que requieren una nueva formulación ajustada al presente Plan y a la vigente Ley del Suelo.

b) Planes Parciales en ejecución, pero no ultimada su urbanización ni efectuadas sus cesiones respectivas, que no reúnen las condiciones expresas del artículo 10 de la Ley del Suelo para ser Suelo Urbano

c) Otros terrenos no clasificados anteriormente como urbanizables que, por haber sido semiconsolidados de hecho, requieren una nueva ordenación legal de acuerdo con los criterios y objetivos del planeamiento.

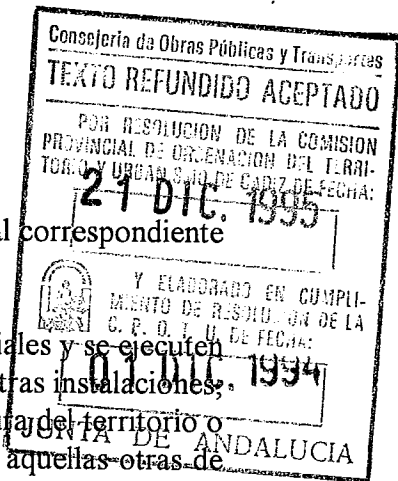
d) Terrenos cuyo desarrollo urbanístico viene condicionado y asumido por acuerdos del Plan Municipal y convenios urbanísticos debidamente protocolizados con arreglo a derecho.

e) Se incluirán igualmente y de modo automático en el S.U.P. los terrenos que, en desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General, obtengan la aprobación definitiva de sus Programa de Actuación Urbanística respectivos, conforme a los artículos III.1.1.1. y III.1.1.2. de las presentes Normas.



Art. X.1.2. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Programado.

1. Las actuaciones en el SUP requieren la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente y Proyecto de Urbanización que lo desarrolle .
2. En Suelo Urbanizable Programado, en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el Artículo 136 de la Ley del Suelo. Estas obras habrán de demolerse cuando lo acordarse el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el Registro de la Propiedad.
3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras de ningún tipo que impliquen incremento del valor del suelo.
4. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el Art. 41 R.G.U. y con los efectos expresados en el mismo. La propiedad entregará en este caso un aval bancario por importe del coste de la urbanización.

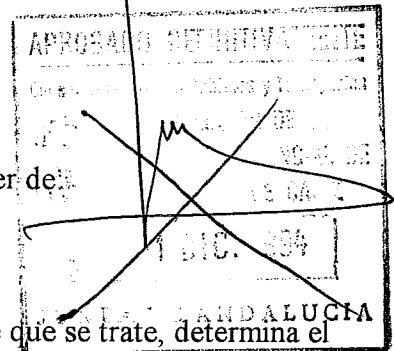


Art. X.1.3. Obligaciones y derechos de los propietarios.

Los propietarios del Suelo Urbanizable Programado tienen el deber de:

1. Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en este Plan.



2. Cumplir con los deberes para la adquisición gradual de facultades.
 - 2.1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
 - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

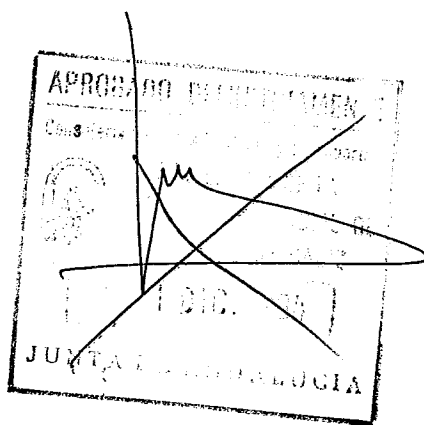
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que le corresponda.

3. Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

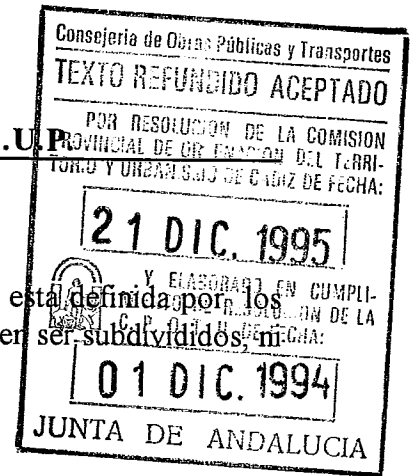
- a) A urbanizar entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en el Plan.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.



CAPITULO 2. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL S.U.P.

Art. X.2.1. Unidad mínima de planeamiento.

La unidad mínima de ordenación y desarrollo urbanístico del S.U.P. está definida por los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos, y no pueden ser subdivididos, ni se les puede agregar otro suelo.



Art. X.2.2. Determinaciones del suelo urbanizable programado.

Para la determinaciones de la estructura general y desarrollo del SUP en el presente Plan se expresa:

- Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 del R.P.U., con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales.
- Fijación del aprovechamiento tipo de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.
- Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

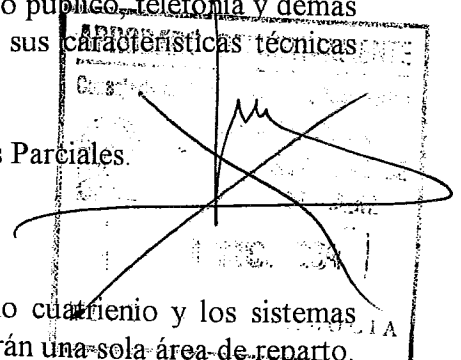
Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aún cuando sean colindantes.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

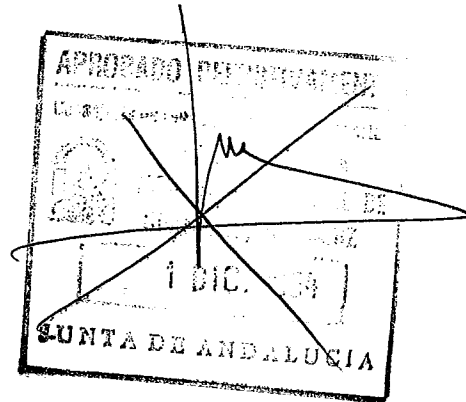
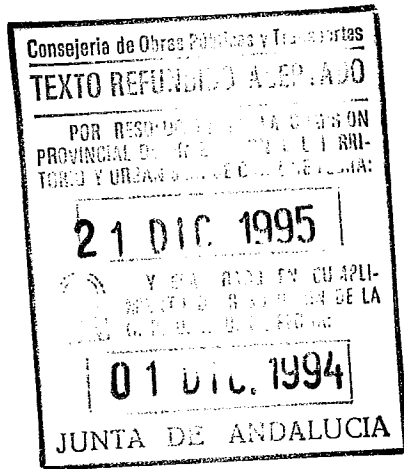
Art. X.2.3. Delimitación de área de reparto.

Todos los planes parciales, que deban aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos, para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

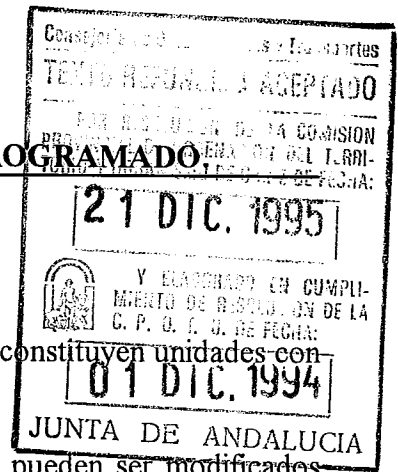


Art. X.2.4. Cálculo del aprovechamiento tipo para cada área de reparto.

1. El aprovechamiento tipo se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total del área.
2. Los terrenos destinados a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional y por lo tanto no se tienen en cuenta a efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos.



CAPITULO 3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO



Art. X.3.1. Sectores de planeamiento del SUP.

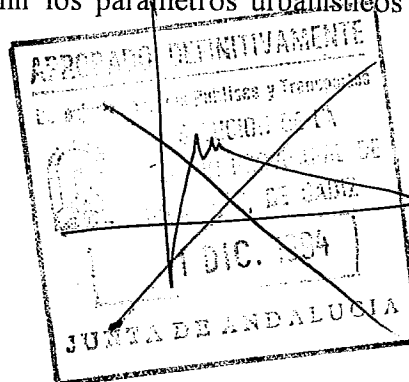
1. Los distintos Sectores del SUP definidos en el presente P.G.O.U. constituyen unidades con características homogéneas.
2. La delimitación de los perímetros de los distintos sectores no pueden ser modificados sustancialmente y cada uno de ellos deberán ser desarrollados en su totalidad y simultáneamente mediante la figura de planeamiento adecuada Plan Parcial o Plan Especial para los Sistemas Generales.
3. El sector correspondiente al Plan Parcial Portichuelo, se considera como suelo urbanizable transitorio con planeamiento aprobado definitivamente con fecha 10-4-92, siendo de aplicación las determinaciones contenidas en dicho Plan Parcial.

Art. X.3.2. Sectores de uso global.

Son aquellos sectores de planeamiento del S.U.P. con características homogéneas generales de uso dominante, intensidad, edificabilidad, coeficiente de ponderación y aprovechamiento tipo. En cada sector se fijan además los sistemas de ejecución preferentes.

Art. X.3.3. Criterios de interpretación.

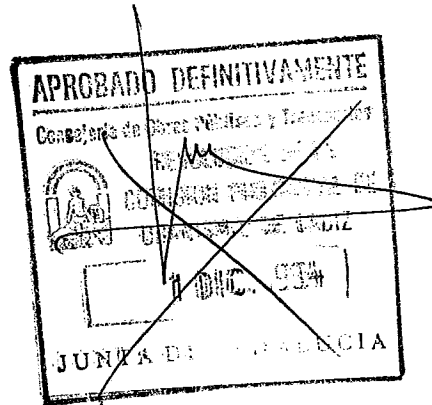
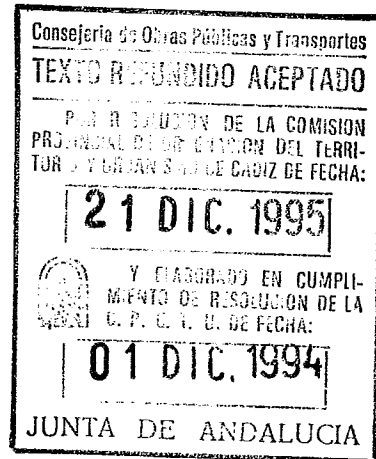
1. Los criterios de interpretación de las especificaciones de cada sector del SUP tienen carácter obligatorio y restrictivo.
2. Se admite una tolerancia del $\pm 5\%$ de variación entre la superficie real medida en el terreno y la medida en plano a E: 1/2.000 para cada uno de los sectores.
3. Los sistemas de ejecución fijados para cada uno de los sectores son orientativos, pudiendo ser modificados por el Plan Parcial que se redacte, de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
4. Las condiciones sobre tipología son idénticas a las establecidas en las Normas Particulares en Suelo Urbano. Se admite la tipología de adosada en el PP6 "Campo de Golf", por lo que el plan parcial en su desarrollo deberá definir los parámetros urbanísticos específicos de aplicación.



Art. X.3.4. Sectores incluidos en el Primer Cuatrienio.

Todos los sectores de planeamiento de SUP previstos en el municipio se programan en el primer cuatrienio. El sistema de actuación será el de compensación en todos ellos. Son los siguientes:

- S.U.P. 1: RESIDENCIAL CERRO DE LA REINA.
- S.U.P. 2: RESIDENCIAL ANGORRILLA.
- S.U.P. 3: RESIDENCIAL BARRIO BAJO.
- S.U.P. 4: RESIDENCIAL EL RETIRO
- S.U.P. 5: INDUSTRIAL EL PERAL. ✓
- S.U.P. 6: RESIDENCIAL-TURISTICO.
- S.U.P. 7: RESIDENCIAL SAN JORGE.
- S.U.P. 8: RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA.
- S.U.P. 9: RESIDENCIAL JEDULA. ✓
- S.U.P.10: RESIDENCIAL JEDULA.
- S.U.P.11: RESIDENCIAL JEDULA.
- S.U.P.12: INDUSTRIAL JEDULA.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXADO REQUERIMIENTO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROCESAL DE LAS FUENTES DEL TERRITORIO
URBANO DE CÁDIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y EMENDADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN PROCESAL DE
LAS FUENTES DEL TERRITORIO URBANO DE CÁDIZ
1 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA~~

TITULO XI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO.

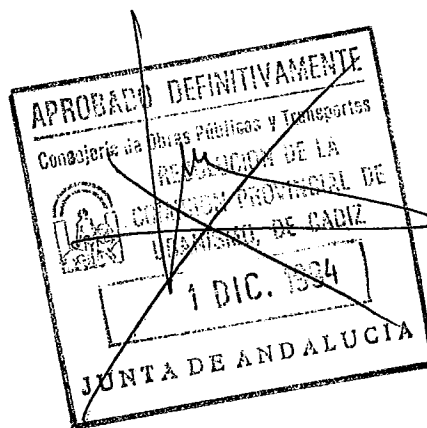
Art. XI.1.1. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Programado.

1. Los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Programado en el presente PGOU están jurídicamente regulados como suelo no urbanizable y por lo tanto, estarán sujetos a todas las limitaciones urbanísticas del Suelo No Urbanizable especificadas en el Título IX de las presentes Normas. Por ello, no puede ser urbanizados hasta tanto no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

Están además sujetos a las limitaciones establecidas en el Artículo 44 R.G.U.

2. Los terrenos clasificados como SUNP se tasarán con arreglo al valor inicial.

3. Aprobado un PAU, los propietarios de los terrenos afectados estarán sometidos a las mismas obligaciones que los del Suelo Urbanizable Programado, además de las limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Título III de las presentes Normas para los PAU (Arts. III.1.1.1. y III.1.1.2.) y Planes Parciales (Arts. III.1.2.1. y III.1.2.2.), así como en los acuerdos de aprobación.



CAPITULO 2. DETERMINACIONES URBANISTICAS.

Art. XI.2.1. Delimitación del Suelo Urbanizable No Programado.

1. Constituyen el S.U.N.P. los terrenos expresamente definidos en los planos del PGOU que deben ser reservados, de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por el Plan General para su posible urbanización que no sea necesario para las previsiones del programa y en las que sean previsibles el proceso urbanizador a partir de la revisión obligatoria del Plan al octavo año o de su Programa de Actuación.

2. En el supuesto de que las circunstancias sobrevenidas para la puesta en uso del Suelo Urbanizable No Programado, obedeciendo a un cambio en la tendencia al desarrollo urbano a partir del segundo cuatrienio de la ejecución del Plan y antes de la revisión del mismo en el año octavo, será necesaria la revisión total del PGOU, dado que la localización se justifica generalmente junto a aquellas áreas de Suelo Urbanizable Programado o Suelo Urbano de forma que se cree un proceso racional de ocupación del espacio, evitando así la formación de núcleos aislados urbanizados.

3. La delimitación del Suelo Urbanizable No Programado, y de sus diferentes ámbitos sectorizados de desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU), se señala en los planos respectivos con indicación de:

a) Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter dominante o uso global asignado a cada área.

c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:

1º. Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.

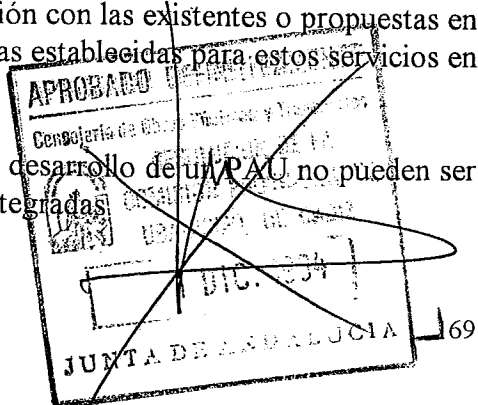
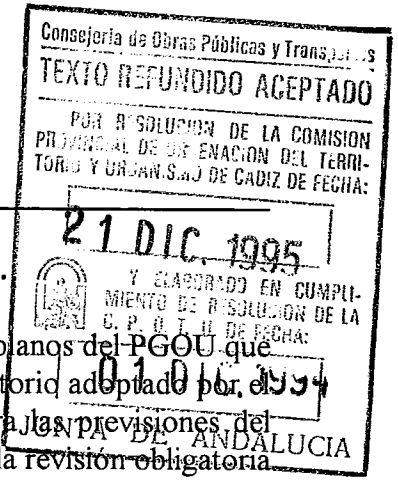
2º. Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.

3º. Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación.

4º. Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.

5º. Redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan. Al menos, deberán tener las mismas características establecidas para estos servicios en el suelo urbanizable programado.

4º. La delimitación de los ámbitos sectorizado para el desarrollo de un PAU no pueden ser fraccionados pues constituyen unidades urbanísticas integradas.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y EMISIÓN EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~APROBADO DEFINITIVO
Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCIA
DIC. 1994~~

TITULO XII. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO.

Art. XII.1.1. Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General los terrenos incluidos en la delimitación que a tal efecto se establece en los planos, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Que los terrenos, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga.

2. Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales o Especiales, que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.

Art. XII.1.2. Régimen Jurídico.

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según el Art.XII.1.1. anterior; salva que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

Art. XII.1.3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

Los propietarios del Suelo Urbano tienen el deber de:

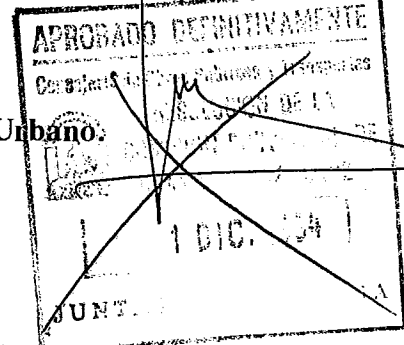
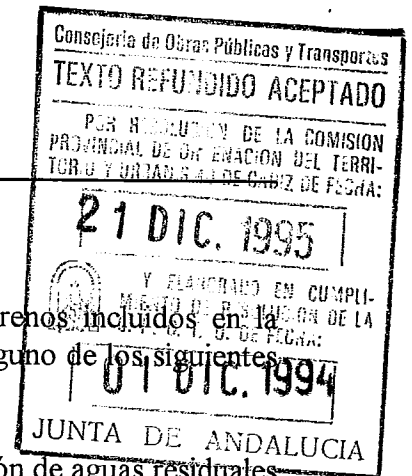
1. Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en este Plan.

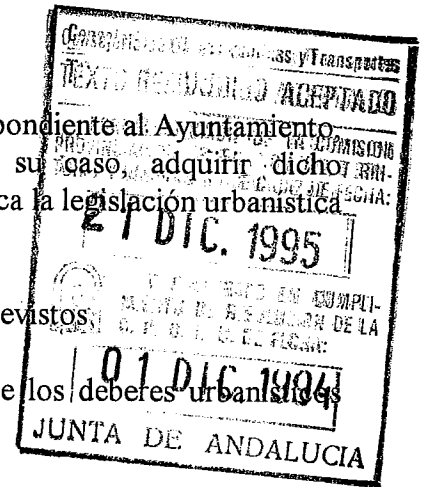
2. Cumplir con los deberes para la adquisición gradual de facultades.

2.1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.



- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.



2.2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que le corresponda.

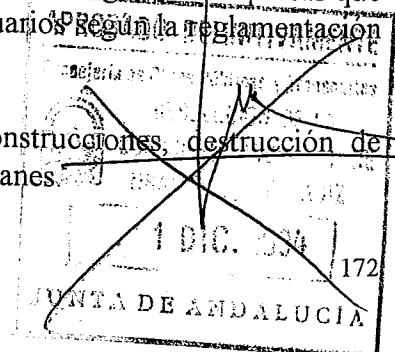
3. Facultades urbanísticas de la Propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que se adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en el Plan.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

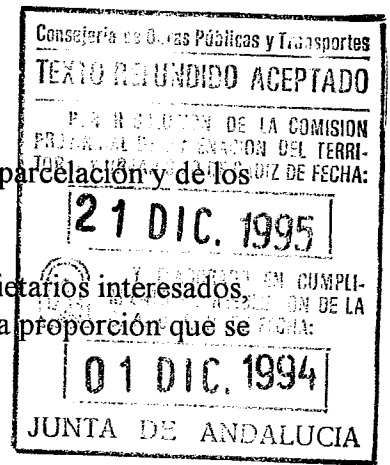
4. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquellas.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de Planes.



c) El coste de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización Reparcelación y de los Estudios de Detalle.

5. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.



Art. XII.1.4. Obligatoriedad de los plazos de edificación en Suelo Urbano.

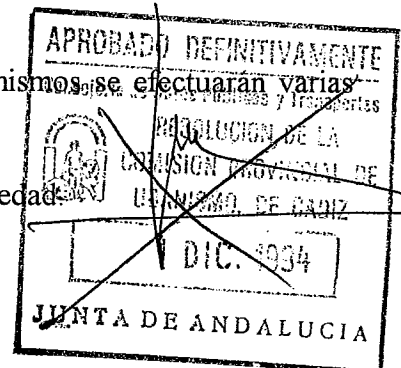
1. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación del Plan General que prevé la consolidación del suelo urbano prioritario al desarrollo del suelo urbanizable, los propietarios de solares sin edificar en el suelo urbano consolidado deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelo incluido dentro de la delimitación de Conjunto Histórico Artístico sujeto a Plan Especial de Protección, deberán presentar la solicitud de licencia de edificación en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial.

3. Los propietarios de suelo incluidos en Unidades de Ejecución, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contando desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en el Programa de Actuación del P.G.O.U.

4. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Dichas circunstancias deberán constar en el Registro de la Propiedad.



Art. XII.1.5. Determinaciones del Suelo Urbano.

1. Además de las determinaciones de carácter general expresadas, el presente Plan contiene las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.

d) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados de interés público y social.

e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.

f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

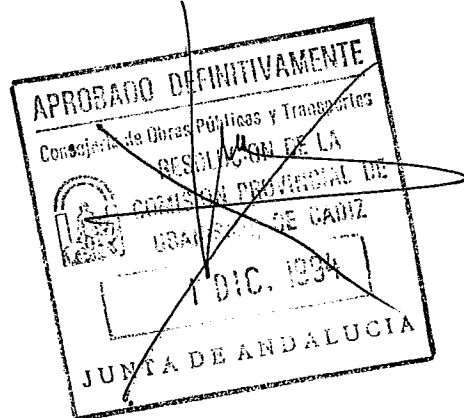
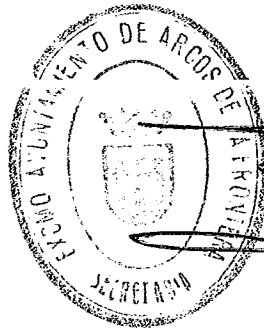
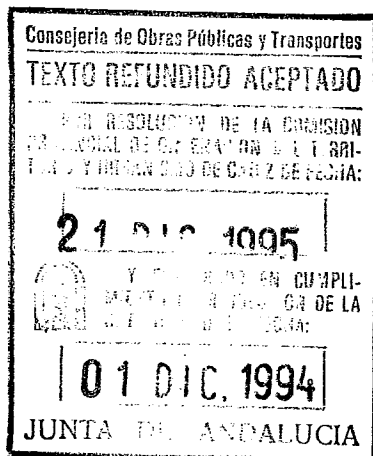
g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, en las que se especifican usos, aprovechamientos, áreas homogéneas, -identificadas como objetos específicos del planeamiento especial-, Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS SUELO URBANO.

SECCION 1. ORDENANZA "CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO".

Art.XII.2.1.1. Delimitación y Objetivos.

La presente Ordenanza es de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en la zona declarada actualmente como Monumento Histórico-Artístico, según Decreto 617/1962, de 15 de Mayo, así como la ciudad consolidada hasta 1911 (Ciudad Permanente) que no hayan sido incluidas en el Inventario de Edificaciones Protegidas del Título VIII de las presentes Normas.

Art.XII.2.1.2. Plan Especial de Protección.

Sobre todo el ámbito de esta zona se deberá redactar un Plan Especial de Protección conforme a lo estipulado en el art.20 de la L.P.H.E. y 32 de la L.P.H.A.

Art.XII.2.1.3. Transitoriedad y Limitaciones.

Hasta tanto no sea aprobado definitivamente dicho Plan la presente Normativa debe entenderse como transitoria.

Queda expresamente prohibido en todo el ámbito de la ordenanza, lo siguiente:

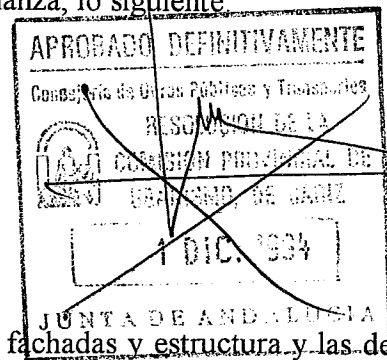
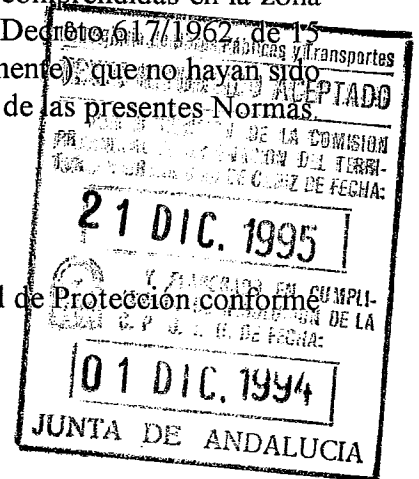
- Nuevas alienaciones.
- Alteraciones en la edificabilidad.
- Agregaciones o segregaciones de parcelas.

Art.XII.2.1.4. Obras Permitidas.

Se permitirán las obras de conservación y consolidación de fachadas y estructura y las de rehabilitación y reforma interior de planta y estructura, siempre que éstas supongan una mejora en las condiciones de habitabilidad, higiene, servicios y estética del edificio en cuestión. Así mismo, se permitirá la demolición de edificios siempre y cuando se den las condiciones establecidas para la declaración de ruina y nueva edificación en edificios declarados en ruina.

Además se permitirán las obras de nueva planta, ampliación o reforma exterior, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en relación con la consevación de carácter arquitectónico, y existan informes favorables emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

En el caso de obras de conservación, restauración, reforma o rehabilitación de edificación, se permitirán éstas sobre parcelación existente, siempre que no se trate de edificios que queden



fuera de ordenación en las presentes Normas.

DECLARACION DE RUINA: Toda edificación declarada en ruinas por los Servicios Técnicos Municipales, de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente a este respecto, sólo podrá ser demolida si amenaza con peligro manifiesto e inminente de derrumbamiento, sin que, a juicio del técnico municipal que suscriba el informe, exista posibilidad de consolidación de la edificación existente, o este coste sea prohibitivo en relación con la ejecución de edificación de nueva planta. En cualquier caso, en el informe técnico municipal deberán declararse los elementos arquitectónicos singulares preexistentes, que deberán ser debidamente conservados por la propiedad e incorporarlos en el proyecto de nueva edificación.

TRAMITACION DEL PROYECTO: Previa a la concesión de las preceptivas licencias de obras por el Ayuntamiento, será necesario la redacción de informes favorables a los proyectos de obras presentados por los Servicios Técnicos Municipales y por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico.

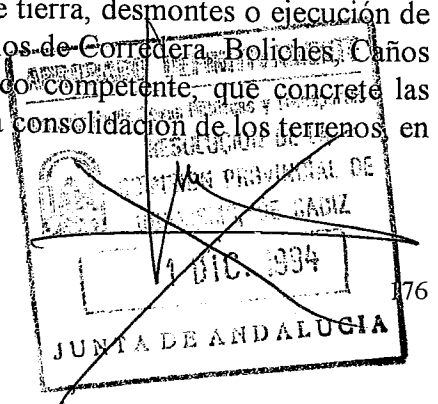
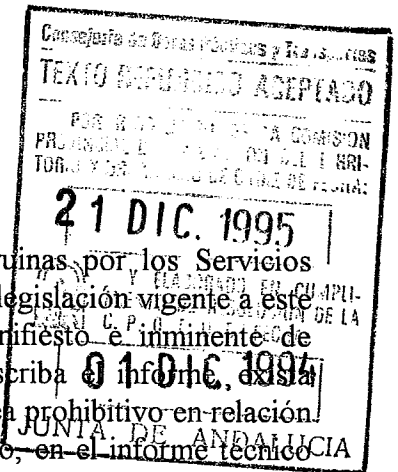
En los casos de edificación de nueva planta, reforma exterior o rehabilitación, el proyecto de edificación y la solicitud de licencia deberán ir acompañados de la suficiente documentación sobre el edificio que se pretende sustituir, reformar o rehabilitar, de planos acotados de planta, sección y fachadas, acompañado de fotos significativas, con inclusión de los elementos arquitectónicos singulares anteriormente mencionados que, en su caso, tenga el edificio que se pretende sustituir, reformar o rehabilitar. En cualquier caso, el proyecto de edificación se atenderá a las características de conservación arquitectónicas especificadas anteriormente.

CONSERVACION DEL CARACTER ARQUITECTONICO: Tanto en las obras de rehabilitación de edificación existente, como en edificación de nueva planta, se mantendrán las características de composición, modulación y proporciones de huecos y macizos, materiales de construcción, texturas y colores del edificio existente, o de las edificaciones del entorno de la fachada principal a que de fachada el edificio en cuestión.

Así mismo, se conservarán todos los elementos singulares preexistentes en la edificación y especialmente en las fachadas, tales como escudos, blasones, muros de sillería, portadas, puertas y ventanas de sillería, balcones y cierros, cornisas, remates de coronación, columnas, arcos, bóvedas y artesonados.

EXCAVACIONES: No se permitirá, en principio, la ejecución de movimientos de tierra, desmontes o excavaciones para nuevos sótanos y semisótanos en la subzona del conjunto histórico-artístico, por razones de inestabilidad geotécnica del terreno, debiendo consolidarse debidamente los ya existentes por parte de la propiedad.

Se permitirá, en principio, la ejecución de movimientos de tierra, desmontes o ejecución de excavaciones para nuevos sótanos y semisótanos en los barrios de Corraleda, Boliches, Caños Verdes y Cómpea, previo informe geotécnico de técnico competente que concrete las medidas de tipo constructivo que se deben ejecutar para la consolidación de los terrenos, en relación con la edificación que se pretende realizar.



Art. XII.2.1.5. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Será edificación compacta en manzana cerrada, es decir, con patios de parcela interiores, prohibiéndose otras tipologías edificatorias como son la edificación con patio de manzana y la edificación abierta, salvo para los edificios públicos existentes.

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS: Serán las existentes en la actualidad, en general, con las modificaciones que se establece en el plano "Estructura del Nucleo Principal DE USONIA ALUCIA Sistemas", a escala 1:2000. No podrán variarse respecto de dicho plano las alineaciones o retranqueos previstos en ninguna de las edificaciones o calles incluidas en el ámbito de esta zona.

PARCELA EDIFICABLE: Se establece en el Titulo IV "Condiciones Generales de la Edificación".

FONDO EDIFICABLE: Para la edificación de nueva planta, será de 20 metros a partir de la alineación exterior de calle.

PARCELA MINIMA: 40 m².

FACHADA MINIMA: 3,5 m.

Si la fachada fuese inferior a 3,5 m. la parcela mínima será de 60 m², de tal modo que permita inscribir un círculo de 7 m. de diámetro, y que tenga un patio de superficie mínima de 20 m².

ALTURAS MAXIMAS DE PLANTAS: La altura libre máxima en planta baja será de 3,50 m., y de 3,00 m. en pisos, en edificios de nueva planta. Se permiten alturas mayores de plantas en aquellas construcciones que vienen a sustituir a otras demolidas, si coincidieran con las del edificio derrumbado, o si mantuviesen una línea uniforme de cornisa con los edificios colindantes, o tapasen medianerías existentes.

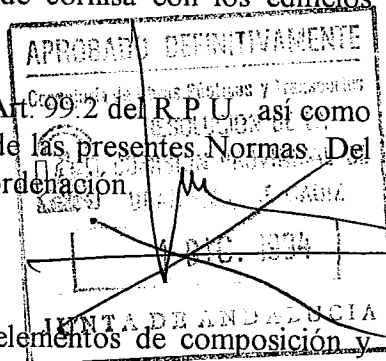
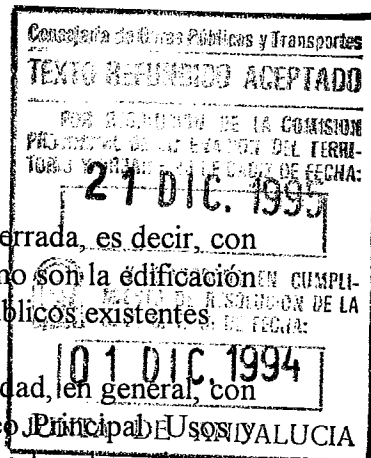
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Se aplicará el criterio del Art. 99.2 del R.P.U., así como las condiciones señaladas en el Art. IV.2.2.2. del Título IV de las presentes Normas. Del cómputo de la altura media se excluirán los edificios fuera de ordenación.

Art. XII.2.1.6. Condiciones Estéticas.

A continuación se dan una serie de especificaciones sobre elementos de composición y materiales de construcción exteriores a emplear en las obras permitidas, dirigidas a preservar el carácter de esta zona.

FACHADAS: Armonizarán con las existentes en el entorno, en la forma de tratar los planos de fachada y en los elementos que la componen y que se describen a continuación.

- Huecos: La relación de hueco/macizo será la tradicional en cada subzona o tramo de fachada de calle o plaza. Predominarán los macizos. Los huecos serán de proporción vertical. En planta baja, los huecos de entradas, escaparates o portones de garaje, si los hubiera, no sobrepasarán en longitud el 40% de la fachada en su totalidad, en una misma calle. Se podrán



abrir nuevos huecos o agrandar los existentes, siempre que éstos tengan las mismas proporciones de los que compongan la fachada y no se altere la composición de éste, rompiendo el ritmo de huecos y macizos.

- Cuerpos volados: No se autorizan nuevos cuerpos volados cerrados sobre rasante, por lo que los paramentos de plantas superiores a la baja estarán en el mismo plomo que el de ésta. Se autorizan balcones y cierros o miradores en aquellos sitios donde la composición de la fachada lo permita.

- Paramentos: Revoco liso de cemento y pintura a la cal. En el entorno de edificios decimonónicos, la pintura armonizará con los colores de estos edificios. No se autoriza la pintura a la tiloosa, ni tejas en fachadas en falsos aleros, remates de balcones o cierros, ni en antepechos de azoteas. No se autorizarán revestimientos de ladrillos ni de materiales cerámicos en fachadas. No se autorizarán chapados de piedra artificial.

- Zócalos: Sólo se autorizarán chapados de piedra natural en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo en colores blanco o gris.

- Umbrales y peldaños de acceso a viviendas: Se realizarán en cemento ruleteado o bruñido, ladrillos cerámicos a sardinel, piedra artificial moldeada, o mármol. Se prohíben las losas de terrazo u otros materiales.

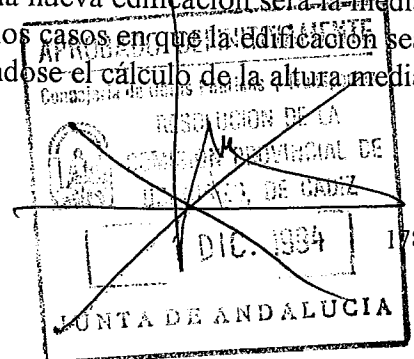
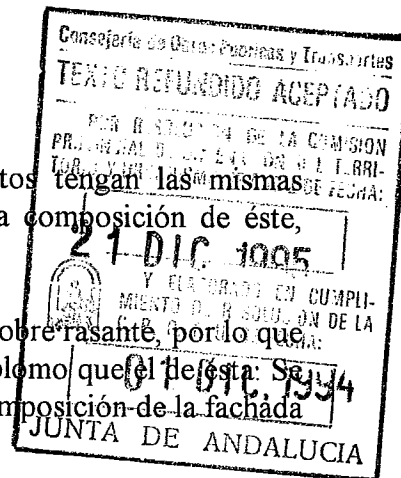
- Ventanas y puertas: Se ejecutarán en madera, bien en su color o pintada. En ventanas se autorizan las carpinterías metálicas o perfiles de P.V.C. pintados o "lacados" en colores usuales de la madera. El diseño utilizado será el tradicional de la zona Histórico-Artística. Los colores utilizados serán exclusivamente el marrón oscuro y el blanco, quedando terminantemente prohibido la utilización de aluminio anodizado y aluminio en color bronce.

- Barandillas y rejas: Se ejecutarán en hierros redondos, cuadrados o pletinas. No se autorizan los tubos de hierro o aluminio. No se autorizan los antepechos de fábrica en balcones y cierros.

- Cierros: Se ejecutarán en carpintería de madera. Se autoriza aluminio o P.V.C. lacado en blanco con el diseño y palillería tradicional. La longitud máxima será de 1,75 m. El diseño utilizado será el tradicional de la zona Histórico-Artística. Los colores utilizados serán exclusivamente el marrón oscuro y el blanco, quedando terminantemente prohibido la utilización de aluminio anodizado y aluminio en color bronce.

- Cornisas y aleros: Podrán tener la media de vuelo de las existentes en las fachadas del tramo de calle o plaza. No se permiten las marquesinas ni las mismas entreplantas.

- Altura de cornisas: Se mantendrá la altura de la cornisa del edificio preexistente en la calle. Caso de que las cornisas de cada edificio estén escalonadas respecto a los colindantes o que se trate de un solar sin edificar, la altura de la cornisa de la nueva edificación será la media entre los dos colindantes en la misma fachada. Se exceptúan los casos en que la edificación sea una de las que están declaradas fuera de ordenación, realizándose el cálculo de la altura media entonces con la edificación más cercana colindante.



- Balcones: Tendrán una longitud máxima de 1,75 m. y vuelo máximo de 0,50 m.

- Rótulos: No se autorizan los que sobresalen en plano perpendicular a la fachada. Se autorizan aquellos adosados a fachada que no sobresalgan más de 20 cm. El tamaño y los materiales serán compatibles con los elementos compositivos de la fachada, y con el entorno ambiental de la zona. En el Monumento Histórico-Artístico sólo se autorizarán letras sueltas metálicas o de cerámica.

MONTERAS DE CRISTAL: Se autorizan monteras de cristal y perfiles de hierro laminado en cubrición de patios o escaleras. No se autorizan los materiales de plástico; uralita o aluminio, a no ser que este último esté pintado de blanco.

CUBIERTAS: Pueden ser de paños completos inclinados (30 al 40% de pendiente), acabadas con teja árabe curva, y plana o de azotea a la andaluza. Se resolverán de manera sencilla dentro de las formas tradicionales a dos o cuatro aguas con o sin antepecho y remates de coronación.

CONSERVACION DEL MEDIO URBANO: Todos los materiales vistos, aparatos y mobiliario urbano, obras de jardinería, que se empleen en obras de acondicionamiento, mejora y pavimentación del viario, espacios libres, servicios y dotaciones urbanísticas del conjunto histórico, deberán respetar los materiales de construcción y características constructivas y ambientales tradicionales en dicha zona.

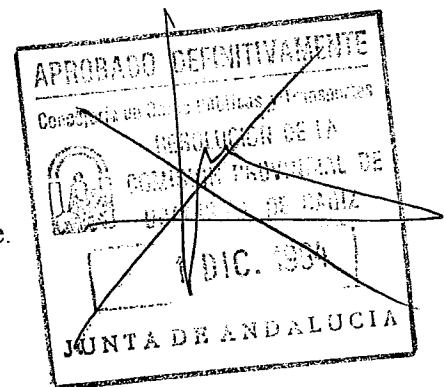
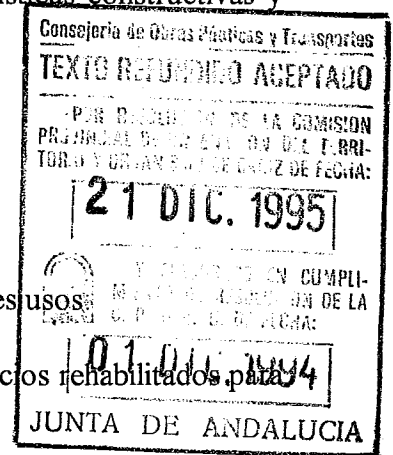
Art.XII.2.1.7. Condiciones de Uso.

Uso dominante: vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Usos permitidos: Se permite la ubicación en esta zona de los siguientes usos:

- Garajes: categoría 1. También las categorías 2 y 3 en edificios rehabilitados para tal fin, con superficies de hasta 500 m² (25 plazas).
- Artesanía.
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1,2,3,4,5,6 y 7.
- Educativo y cultural: categorías 1,2,3,4 y 5.
- Religioso: categorías 1,2 y 3.
- Hotelero: categorías 1,2,3 y 4.
- Espectáculos.
- Deportivo: categoría 4.
- Zonas verdes.
- Industria: categoría 1.
- Sanitario: categorías 3 y 4.

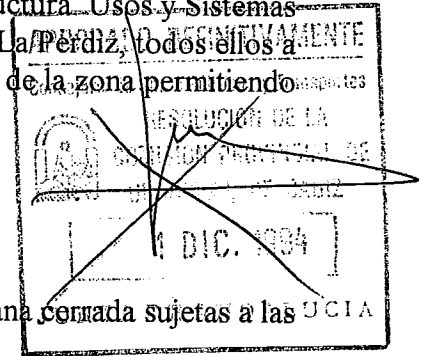
Usos prohibidos: Todos los no especificados anteriormente.



SECCION 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Art. XII.2.2.1. Delimitación y Objetivos.

Comprende las áreas señaladas en los correspondientes planos de Estructura Usos y Sistemas del núcleo principal, y secundarios como Jédula, Junta de los Ríos y La Perdiz, todos ellos a escala 1:2.000. Su objetivo prioritario es proteger la estructura actual de la zona permitiendo tan solo pequeñas alteraciones.



Art. XII.2.2.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será la de vivienda unifamiliar o multifamiliar en manzana cerrada sujeta a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica.

Las edificaciones levantarán su fachada sobre la alineación exterior de calle, pudiendo retranquearse cuando se proyecten tramos completos de calle y respondan a un proyecto unitario, dejando las correspondientes terrazas de uso y dominio privado.

NUMERO DE PLANTAS: El número máximo de plantas es por regla general de 2, excepto las excepciones establecidas en los planos correspondientes o en las condiciones particulares de cada Unidad de Ejecución.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: 20 m.

PARCELA MINIMA: Para vivienda unifamiliar, 60 m², con una longitud mínima de fachada de 4,5 m. y en el que se pueda inscribir un rectángulo de 4 m. x 9 m. uno de cuyos lados coincida con la fachada.

Para vivienda multifamiliar, 80 m² con una longitud mínima de fachada de 6 m. y en el que pueda inscribirse un rectángulo de 5m. x 9 m., uno de cuyos lados coincida con la fachada.

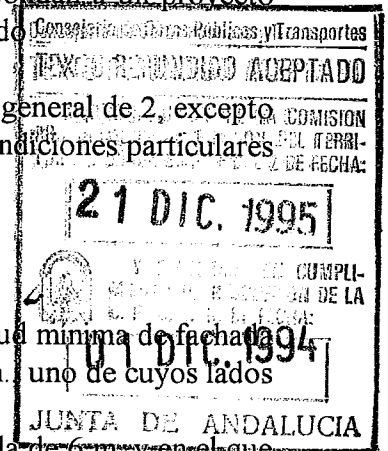
(Las normas sobre altura mínima de pisos, alturas máximas por plantas y otras condiciones de volumen se sujetarán a lo establecido en el Título IV "Condiciones Generales de la Edificación" de las presentes Normas).

Art. XII.2.2.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en la zona, armonizando con la composición de las fachadas que es propia de la ciudad de Arcos, por lo que no se permiten pequeños alares decorativos con tejas, huecos con preparaciones distintas a las tradicionales y otros elementos ajenos a la forma de hacer tradicional.

Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco, salvo los zócalos, prohibiéndose las fábricas de ladrillo visto, piezas de cerámica vitrificada en paños de fachada, así como piezas de ficrocemento y losas de terrazo. No se autorizan fachadas ni zócalos a la tirolesa.

- Los zócalos se autorizan pintados sobre el paramento, también revocados de cemento liso



o rugoso, chapados de piedra natural o artificial en colores blanco o gris en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo, o en piezas pequeñas de forma no aparejada.

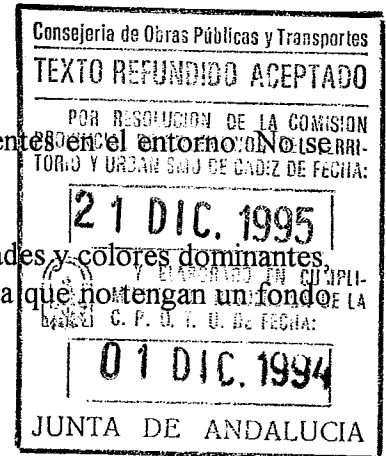
No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznales o frágiles.

- Se admiten balcones y cierres en plantas primera y segunda con suelo máximo, incluido cerrajería, de 50 cm., siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 2,50 m. La longitud máxima del suelo será de 1,75 m. y estarán separados de la medianería una distancia igual o superior al vuelo del mismo.

- No se autorizan los cuerpos cerrados volados.

- Cornisas y aleros: podrán tener la media de vuelo de las existentes en el entorno. No se permiten las marquesinas ni las cornisas de entreplantas.

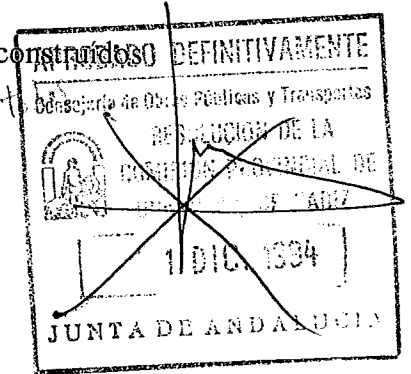
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes en la zona. No se permiten cubiertas inclinadas que den a fachada que no tengan un fondo mínimo de 2,50 m.



Art. XII.2.2.4. Condiciones de Uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

- Garaje y servicios de transportes: categorías 1,2,3,4,5, y 6.
- Artesanía: todas las categorías.
- Industria: categorías 1 y 5 hasta un máximo de 350 m² construidos.
- Comercio, servicio y oficinas: categorías 1,2,3,4,5,6 y 7.
- Educativo y cultural: categorías 1,4 y 5.
- Religioso: todas las categorías.
- Hotelero: categorías 1,2,3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reuniones: categorías 3,4 y 5.
- Deportivo: categorías 3 y 4.
- Zonas verdes.



Será obligatorio la ejecución de aparcamientos interiores a la parcela en las zonas conflictivas y siempre que se superen las 5 viviendas por edificio o actuación.

SECCION 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.

Art. XII.2.3.1. Delimitación.

La delimitación y ámbito es el recogido en los correspondientes planos de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000, del presente PGOU.

Art. XII.2.3.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será la de vivienda unifamiliar aislada, pudiendo estas adosarse dos a dos previo acuerdo entre los propietarios

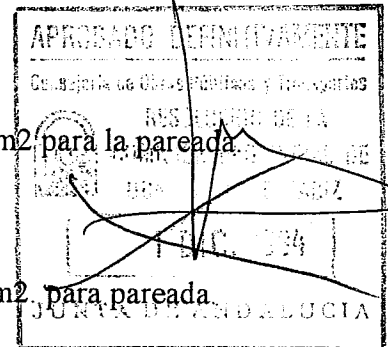
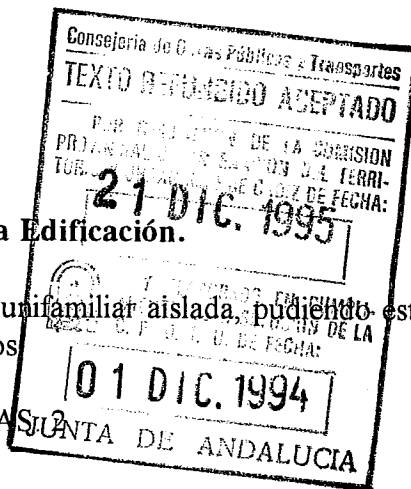
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 2

OCUPACION MAXIMA: 40%.

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,4 m²/m² para aislada y 0,6 m²/m² para la pareada

DISTANCIAS MINIMAS A LINDEROS: 3 metros.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE: 400 m². para aislada y 250 m². para pareada.



Art. XII.2.3.3. Condiciones Estéticas.

- Los cerramientos y vallados de parcelas serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fabrica de 1 m. de altura máxima, con pilares o machones en su caso, y entre ellos reja o malla metálica o de madera.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en la zona, armonizando con la composición de las fachadas que es propia de la ciudad de Arcos, por lo que no se permiten pequeños alares decorativos con tejas, huecos con preparaciones distintas a las tradicionales y otros elementos ajenos a la forma de hacer tradicional.

Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco, salvo los zócalos, prohibiéndose las fábricas de ladrillo visto, piezas de cerámica vitrificada en paños de fachada, así como piezas de fibrocemento y losas de terrazo. No se autorizan fachadas a la tirolesa, salvo en zócalos.

- Los zócalos se autorizan pintados sobre el paramento, también revocados de cemento liso o rugoso, chapados de piedra natural o artificial en colores blanco o gris en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo, o en piezas pequeñas de forma no aparejada.

No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznable o frágiles.

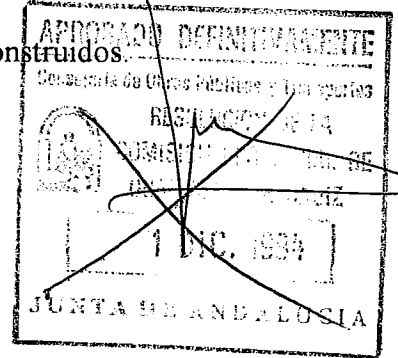
- Se admiten balcones y cierres en plantas primera y segunda con suelo máximo incluido cerrajería de 50 cm., siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 2,50 m. La longitud máxima del suelo será de 1,75 m. y estarán separados de la medianería una distancia igual o superior al vuelo del mismo

- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes, en la zona. No se permiten cubiertas inclinadas que den a fachada que no tengan un fondo mínimo de 2,50 m

Art. XII.2.3.4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

- Garaje y servicios de transportes: categorías 1,2,3,4,5,6.
- Artesanía: todas las categorías.
- Industria: categorías 1 y 5 hasta un máximo de 350 m2 construidos.
- Comercio, servicio y oficinas: categorías 1,2,3,4,5,6 y 7.
- Educativo y cultural: categorías 1,4 y 5.
- Religioso: todas las categorías.
- Hotelero: categorías 1,2,3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reuniones: categorías 3,4 y 5.
- Deportivo: categorías 3 y 4.
- Zonas verdes.



Será obligatoria la ejecución de aparcamientos interiores a la parcela.

SECCION 4. RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO. ORDENANZA TRANSITORIA.

Art. XII.2.4.1. Delimitación.

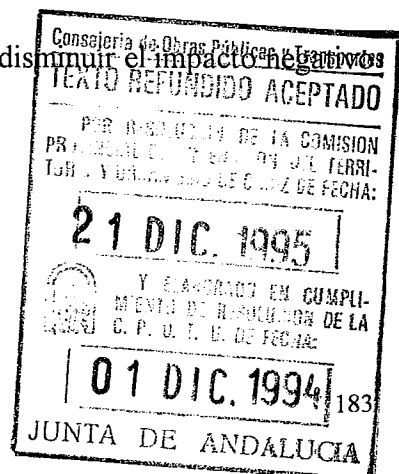
1. La delimitación será la recogida en los planos de "Estructura del Nucleo. Usos y Sistemas", a escala 1:2.000.
2. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en las zonas ocupadas actualmente por edificaciones de vivienda colectiva, tipología de bloque exento, con origen en promociones unitarias públicas o privadas, en base a un tratamiento transitorio concreto.

Art. XII.2.4.2. Condiciones de ordenación respecto de lo existente.

1. Las edificaciones afectadas por esta ordenanza no quedan fuera de ordenación.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el Art. XII.2.4.3., sólo se pueden realizar en ellas obras destinadas a su consolidación y conservación, en las debidas condiciones de habitabilidad, higiene y ornato.
3. Se juzgan de interés aquellos proyectos que tiendan a hacer disminuir el impacto negativo que suponen los edificios incluidos en esta ordenanza.

Se consideran incluidas en tales obras las siguientes:

- La restauración estricta.
- La reposición de elementos constructivos.
- Cambios de tabiquería sin afectar a la estructura resistente.



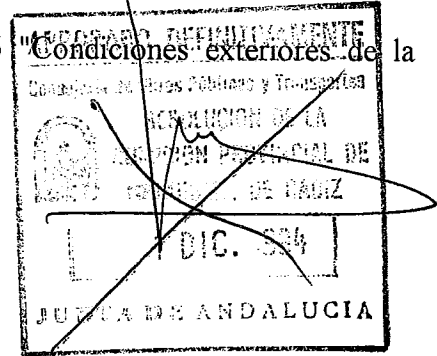
- Modernización y actualización de instalaciones.
- Demolición de obras añadidas.
- Obras de ornato en la edificación dirigidas a la armonización con el medio urbano.

4. Se prohíben expresamente, además de lo que en función de lo anterior se considera implícito, cualquier obra de ampliación de volumen o superficie edificada, considerándose agotados los máximos capaces con lo actualmente existente.

5. Cualquier tipo de obra o montaje de instalaciones estará sujeta a la correspondiente licencia y a la normativa oficial en lo que no esté definido por estas Normas.

6. Se estará a lo dispuesto en el Título IV, Sección 6 "Condiciones exteriores de la Edificación", respecto de los siguientes extremos:

- Plantas bajas y locales comerciales.
- Portadas, escaparates y vitrinas.
- Marquesinas.
- Toldos.
- Anuncios y carteles publicitarios (banderines y muestras).



7. Las condiciones de uso se ajustarán a las prescritas en el Art. XII.2.2.4. para Residencial Unifamiliar o Multifamiliar en Manzana Cerrada.

Art. XII.2.4.3. Condiciones de ordenación respecto de cualquier obra de nueva planta.

Si por cualquier circunstancia se efectuara el derribo de una o más de las edificaciones existentes, las nuevas a realizar se atenderán en su totalidad y para los ámbitos señalados en este P.G.O.U. a las condiciones establecidas para la ordenanza de R.U.M.M.C., fijándose la edificabilidad máxima en función de la aplicable a dicha ordenanza, pudiéndose recurrir opcionalmente a un Estudio de Detalle para la adecuación de sus volúmenes al entorno.

SECCION 5. TERCARIO.

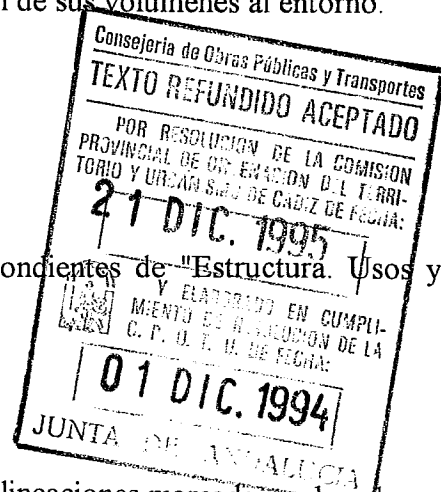
Art. XII.2.5.1. Delimitación.

La delimitación será la recogida en los planos correspondientes de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000, del presente PGOU.

Art. XII.2.5.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será la de manzana cerrada , sujeta a las alineaciones marcadas en los planos de "Estructura. Usos y Sistemas".

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 2, excepto para aquellas zonas establecidas en los planos correspondientes o en las condiciones particulares de cada unidad de Ejecución.



OCUPACION MAXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en planos.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: 20 metros, salvo limitación de alineación establecida en planos.

PARCELA MINIMA: 60 m², con una longitud mínima de fachada de 4,5 m. y en el que se pueda inscribir un rectángulo de 4m. x 9 m., uno de cuyos lados coincida con la fachada.

(Las normas sobre altura mínima de pisos, alturas máximas por plantas y otras condiciones de volumen se especifican en el Título IV " Condiciones Generales de la Edificación").

Art. XII.2.5.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en la zona, armonizando con la composición de las fachadas que es propia de la ciudad de Arcos, por lo que no se permiten pequeños alares decorativos con tejas, huecos con preparaciones distintas a las tradicionales y otros elementos ajenos a la forma de hacer tradicional.

Asimismo, el color integral de las fachadas sera el blanco, salvo los zócalos, prohibiendose las fabricas de ladrillo visto, piezas de cerámica vitrificada en paños de fachada, asi como piezas de ficrocemento y losas de terrazo. No se autorizan fachadas a la tirolesa, salvo en zócalos.

- Los zócalos se autorizan pintados sobre el paramento, también revocados de cemento liso o rugoso, chapados de piedra natural o artificial en colores blanco o gris en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo, o en piezas pequeñas de forma no aparejada.

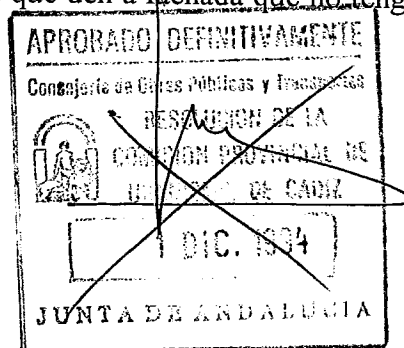
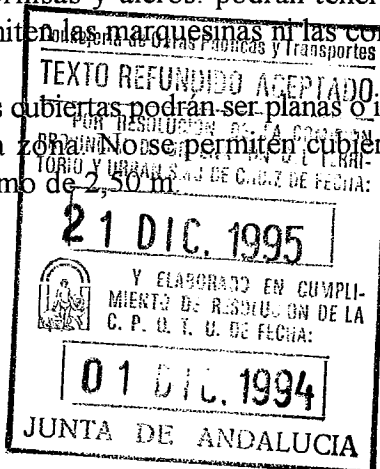
No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznablees o frágiles.

- Se admiten balcones y cierres en plantas primera y segunda con suelo máximo incluido cerrajería de 50 cm. siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 2,50 m. La longitud máxima del suelo será de 1,75 m. y estarán separados de la medianería una distancia igual o superior al vuelo del mismo

- No se autorizan los cuerpos cerrados volados.

- Cornisas y aleros: podrán tener la media de vuelo de las existentes en el entorno. No se permiten las marquesinas ni las cornisas de entreplantas.

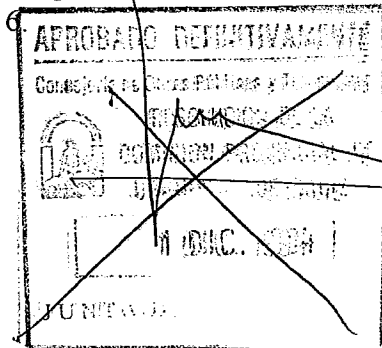
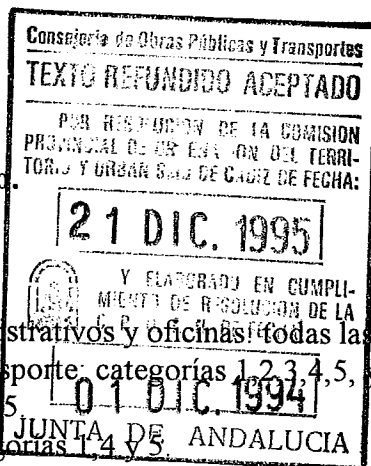
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes en la zona. No se permiten cubiertas inclinadas que den a fachada que no tengan un fondo mínimo de 2,50 m.



Art. XII.2.5.4. Condiciones de Uso.

Usos permitidos:

- Comercio Servicios administrativos y oficinas: todas las categorías
- Garajes y servicios de transporte: categorías 1, 2, 3, 4, 5, y 6
- Industria: categorías 1, 2 y 5
- Educativo y cultural: categorías 1, 4 y 5
- Religioso: todas las categorías.
- Hotelero: categorías 1, 2, 3 y 4.
- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reuniones: categorías 3, 4 y 5.
- Deportivo: categorías 3 y 4.
- Zonas verdes.



Será obligatorio la ejecución de aparcamientos interiores a la parcela a razón de 1 por cada 100 m2 construidos.

SECCION 6. INDUSTRIAL.

Art. XII.2.6.1. Delimitación.

La delimitación es la recogida en los correspondientes planos de "Estructura. Usos y Sistemas".

Art. 12.2.6.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será la de naves , permitiéndose la edificación exenta, pareada o adosada.

NUMERO DE PLANTAS: Se autoriza 1 planta con una altura máxima de 7 metros desde la rasante de la acera hasta el plano inferior de forjado del techo, cielo raso o arranque de los elementos estructurales que forman la cubierta. En los bloques destinados a oficinas, servicios y similares la altura máxima será también de 7 m en 2 plantas.

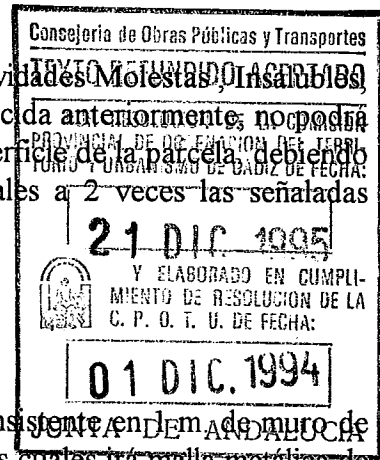
ENTREPLANTAS: En el caso de naves, se permiten entreplantas con una superficie máxima del 20% de la superficie de ocupación de la nave.

OCUPACION MAXIMA SOBRE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA: Será del 70% para el caso de edificación exenta y del 75% en adosadas y pareadas.

RETRANQUEOS A LINDEROS: 3 metros desde la alineación exterior y limite posterior de la parcela para adosadas , y 3 m. a todos los linderos para pareadas y aisladas.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE: 250 m2 con una fachada mínima de 10 metros y en la que pueda inscribirse un rectángulo de 8 x 20 m.

(La industria clasificada como peligrosa en el Reglamento de Actividades Peligrosas, Nocivas y Peligrosas, aún manteniendo la edificabilidad establecida anteriormente, no podrá tener una edificación en planta baja que supere el 50% de la superficie de la parcela, debiendo tomar la edificación distancias mínimas de retranqueos iguales a 2 veces las señaladas anteriormente).



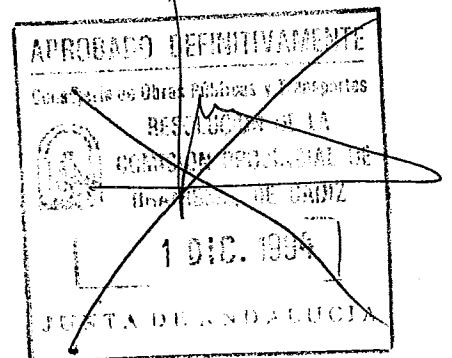
Art. XII.2.6.3. Condiciones Estéticas.

- La zona no edificada deberá estar cerrada con una valla consistente en un muro de fábrica enfoscado y blanqueado y plantas o machones entre los cuales irá malla metálica de 1,20 m. de altura.
- La carga y descarga deberá efectuarse dentro del espacio libre de la parcela.
- Los espacios libres en los frentes de las calles, o visibles desde las mismas, se tratarán como jardines o estacionamientos, no pudiéndose destinar en ningún caso a depósitos de material o vertido de desperdicios.
- Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos, el uso de materiales deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

Art. XII.2.6.4. Condiciones de Uso.

Usos permitidos:

- Residencial: 1 vivienda por nave superior a 500 m2. e incorporada a la edificación, cuando sea necesario para la protección de las instalaciones.
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 3,4,5,6 y 7.
- Garajes y servicios de Transporte: categorías 2,3,5,6 y 7.
- Artesanía: todas las categorías.
- Industria: todas las categorías.
- Sanitario: categoría 3.
- Deportivo: categorías 3 y 4.
- Zonas verdes.



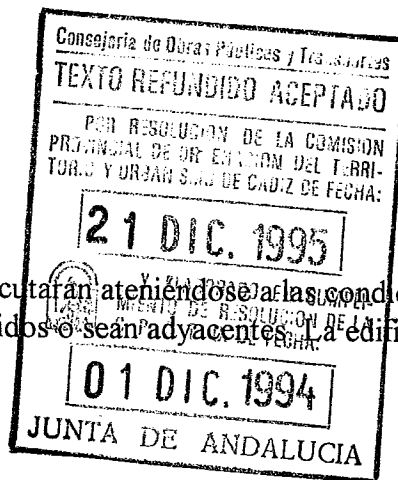
SECCION 7. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Art. XII.2.7.1. Delimitación.

Comprende todos aquellos equipamientos de carácter local recogidos en los correspondientes planos de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000, del presente P.G.O.U.

Art. XII.2.7.2. Consideraciones Generales.

Los equipamientos comunitarios se ordenarán o ejecutarán atendiendo a las condiciones de edificabilidad de la zona en que se encuentren incluidos o sean adyacentes. La edificabilidad sobre parcela neta será la de la zona.



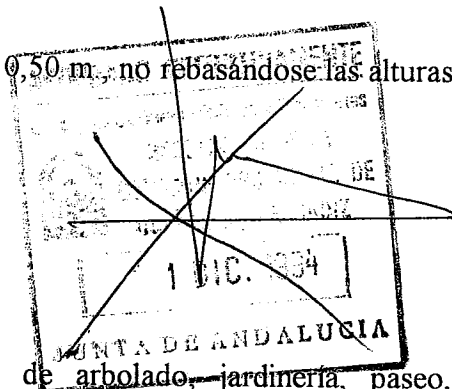
Art. XII.2.7.3. Normas de Volúmen.

Se permiten hasta 3 plantas con una altura máxima de 10,50 m., no rebasándose las alturas máximas permitidas adyacentes.

SECCION 8. ZONAS VERDES.

Art. XII.2.8.1. Delimitación.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado, jardinería, paseo, esparcimiento y descanso al aire libre de la población, previstos en el presente P.G.O.U., planos de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000.



Art. XII.2.8.2. Zonas Verdes Privadas.

Estos espacios de uso público o privado, pero dominio privado, han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas en cada caso en las presentes Normas.

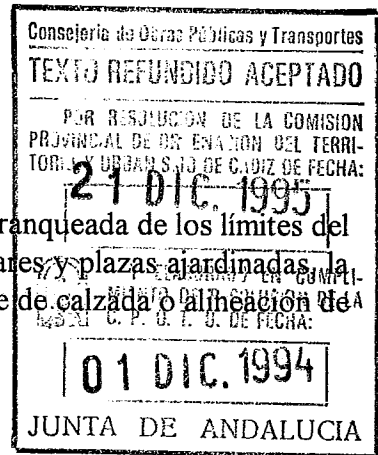
La propiedad privada de los terrenos destinados a zonas verdes de uso público, tienen la obligación de conservar las instalaciones existentes que tengan carácter de parque o jardín. El Ayuntamiento apoyará ante los organismos competentes las peticiones de sus propietarios para la exención de contribuciones o impuestos sobre el terreno afectado por la calificación de zona verde, y concederá las bonificaciones o exenciones de la exacciones municipales.

Art. XII.2.8.3. Zonas Verdes Públicas.

Las condiciones que se determinan a continuación, se refiere a las zonas verdes públicas. Las zonas verdes privadas se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona.

Art. XII.2.8.4. Cesiones.

Será condición previa para la ejecución de los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes de uso público y demás previstas, libres de cargas y gravámenes. En su consecuencia, no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.



X **Art. XII.2.8.5. Retranqueos.**

Cualquier edificación en los parques y jardines urbanos, estará retranqueada de los límites del parque o viales una distancia mínima de 5 metros. En los bulevares y plazas ajardinadas, la distancia mínima de retranqueo será de 2 metros, a partir del límite de calzada o alineación de edificación.

X **Art. XII.2.8.6. Separaciones.**

Todas las edificaciones en esta zona deberán quedar a una distancia mínima entre sí de 25 metros para parques y jardines urbanos, y de 10 metros para bulevares y plazas.

X **Art. XII.2.8.7. Edificabilidad permitida.**

La edificación máxima permitida será de 0,05 m² de superficie construida por m² de superficie de parcela.

X **Art. XII.2.8.8. Superficie máxima de ocupación.**

La ocupación máxima por edificación será del 5% de la superficie total del parque o jardín.

X **Art. XII.2.8.9. Número de plantas y alturas máximas de edificación.**

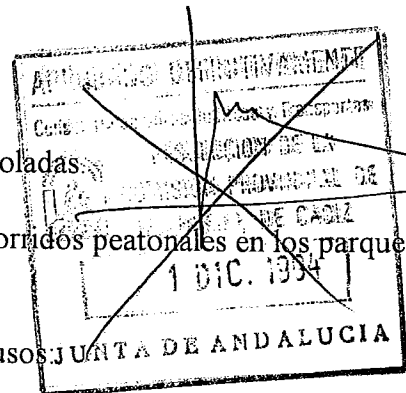
El número máximo de plantas será de una planta; la altura máxima de edificación será de 3 metros en bulevares y plazas ajardinadas, y de 4 metros en parques y jardines urbanos.

Art. XII.2.8.10. Cerramientos.

El cerramiento de parques y jardines urbanos deberá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 m autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protección diáfana, de estética acorde con la zona en que se encuentren situados.

Art. XII.2.8.11. Condiciones de uso.

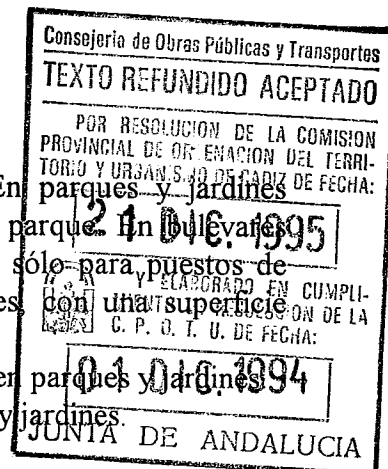
- Uso dominante: Parques, jardines, áreas ajardinadas y arboladas
- Uso obligatorios: Areas de juego y recreo para niños y recorridos peatonales en los parques y jardines urbanos.
- Usos permitidos: Se tolera la ubicación de los siguientes usos:
 - Vivienda: unifamiliar, sólo cuando sea necesario y exclusivamente para guardería



MODIFICADO

de parques y jardines.

- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1,2 y 7. En parques y jardines urbanos, la categoría 1 sólo para oficinas al servicio del parque y plazas, la categoría 7 sólo para bares, y la categoría 2 sólo para puestos de artículos de niños, periódicos, flores y plantas y similares construida máxima de 12 m2.
- Sanitario: categoría 3 con carácter de puestos de socorro en parques y jardines.
- Espectáculos y salas de reuniones: categoría 5 en parques y jardines.
- Deportivo: categorías 3,4 y 5.



SECCION 9. DEPORTIVO.

Art. XII.2.9.1. Definición.

Comprende los terrenos destinados a deporte como espectáculo y los destinados a la práctica de deportes por el público en el presente P.G.O.U.

Art. XII.2.9.2. Retranqueos.

Las edificaciones estarán retranqueadas de los límites de la zona deportiva o viales una distancia mínima de 10 metros.

Art. XII.2.9.3. Separaciones.

La separación entre edificaciones será libre.



Art. XII.2.9.4. Edificabilidad permitida.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,20 m2. de superficie construida por m2. de superficie de parcela.

Art. XII.2.9.5. Superficie máxima de ocupación.

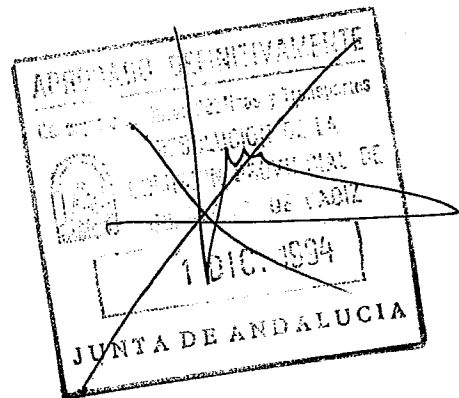
La ocupación máxima por edificación e instalaciones al aire libre -campos deportivos, piscinas, etc.- será del 80% de la superficie total del terreno deportivo.

Art. XII.2.9.6. Número de plantas y alturas máximas de edificación.

El número de plantas será de una planta y la altura máxima de edificación será de 4 metros, exceptuándose las instalaciones deportivas como tribunas, frontones, gimnasios, piscinas cubiertas, etc., en las que será libre.

Art. XII.2.9.7. Condiciones de uso.

- Usos dominantes: Instalaciones deportivas como espectáculos y para la práctica de deportes por el público.
- Usos obligatorios: Una plaza de estacionamiento por cada 20 espectadores y por cada 500 m2. de superficie dedicada a instalaciones deportivas.
- Superficie mínima del 20% del terreno, destinado a zonas verdes ajardinadas.
- Usos permitidos: Se permitirán los siguientes usos:
 - Vivienda: Unifamiliar, sólo cuando sea necesario y exclusivamente para la protección de la instalación deportiva.
 - Comercio, servicios y oficinas: categorías 2 y 7. Sólo para servicios administrativos vinculados al deporte, y bares y restaurantes interiores.
 - Hotelero: categorías 3 y 4 sólo para la estancia de clubs deportivos. Una plaza de estacionamiento por cada 10 camas.
 - Sanitario: categoría 3, sólo clínica de primeros auxilios con superficie máxima de 200 m2.
 - Espectáculos: categorías 4 y 5. Se dispondrá de una plaza de estacionamiento por cada 20 espectadores o 100 m2. construidos.



CAPITULO 3. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Art. XII.3.1. Características generales.

1. La delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano deberá realizarse conforme a los artículos 117 de la L.S. y 3 del R.G.U., y a las disposiciones contempladas en el Art. II.1.5. de las presentes Normas.

2. En las Unidades de Ejecución descritas en el presente Capítulo será necesario Estudio de Detalle, salvo en los casos que expresamente se señale lo contrario.

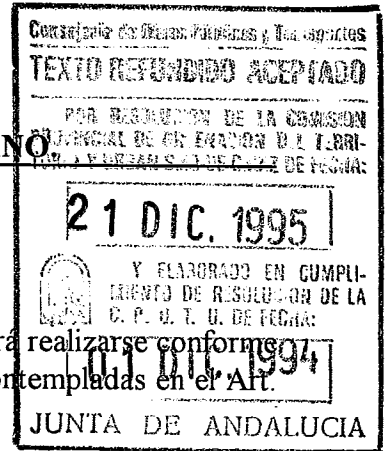
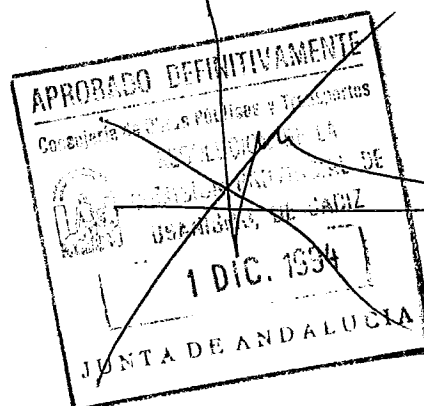
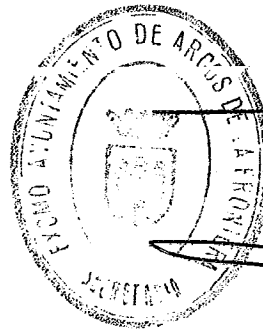
3. No se concederá ninguna licencia de edificación hasta que no se haya producido las cesiones marcadas como obligatorias y se haya ejecutado la urbanización, pudiéndose urbanizar y edificar simultáneamente conforme al Art. 41 del R.G.U.

4. Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano contenidas en el presente P.G.O.U. son las que a continuación se relacionan:

- U.E.1: La Gallarda.
- U.E.2: C/ Filipinas-2.
- U.E.3: C/ Filipinas-3.
- U.E.4: San Rafael-2.
- U.E.5: San Jorge-1.
- U.E.6: Cerro de la Horca.
- U.E.7: Cerro de la Zorra.
- U.E.8: C/ Sol.
- U.E.9: Barriada La Paz.
- U.E.10: Barriada de las Flores.
- U.E.11: La Verbena.
- U.E.12: Alfonso X.
- U.E.13: C/ Los Alcaldes.
- U.E.14: Antigua Plaza de Toros.
- U.E.15: Jadramil.
- U.E.16: Angorrilla.
- U.E.17: Industrial Jédula.
- U.E.18: Residencial Jédula.
- U.E.19: Junta de los Ríos-1.
- U.E.20: Junta de los Ríos-2.
- U.E.21: Junta de los Ríos-3.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

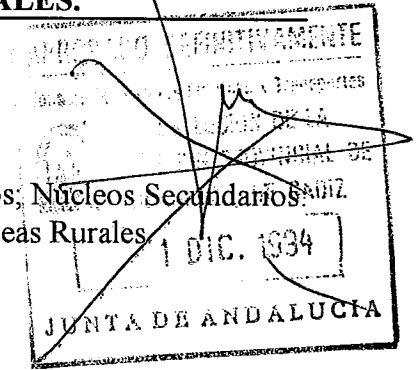
Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO 4. NUCLEOS DISEMINADOS O ALDEAS RURALES.

Art. XII.4.1. Consideraciones generales.

El P.G.O.U. distingue entre Núcleo Principal: Núcleo Urbano de Arcos; Núcleos Secundarios: Jédula, Junta de los Ríos y La Perdiz; y Núcleos Diseminados o Aldeas Rurales.



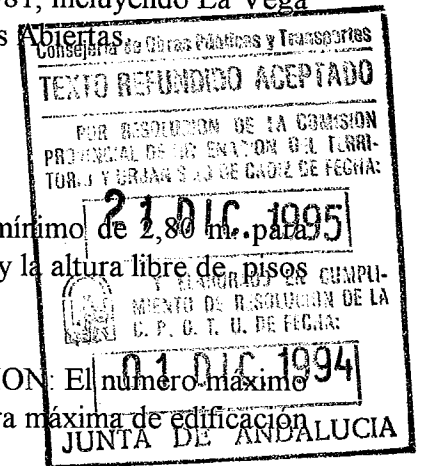
Art. XII.4.2. Definición.

Se entiende por Núcleos Diseminados o Rurales las entidades de población que figuran en el Nomenclator de la Provincia de Cádiz, del censo de la población de 1981, incluyendo La Vega de los Molinos, La Pedrosa, La Misericordia, El Descansadero de las Abiertas.

Art. XII.4.3. Normativa de aplicación.

ALTURA DE PISOS: La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,80 m. para vivienda y garaje, y 3,20 m. para locales comerciales y de reunión; y la altura libre de pisos de 2,60 m. de luz.

NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION: El número máximo de plantas que contengan piezas habitables será de 2 plantas. La altura máxima de edificación será de 7,0 m.



Por encima de dicha altura, sólo se autoriza el castillete de salida de escalera a la azotea, con la superficie estrictamente necesaria para el desarrollo de la escalera.

SALIENTES: No se autorizan salientes en las alineaciones exteriores e interiores, excepto las rejas en planta baja, con las condiciones establecidas en las Normas de Edificación.

CUERPOS CERRADOS: No se autorizan vuelos sobre las alineaciones oficiales.

BALCONES: El vuelo máximo será de 0,40 m. La longitud máxima será de 2/3 de la fachada, con 1,50 m. de longitud máxima por elemento.

CIERROS: El vuelo máximo será de 0,40 m. La longitud máxima será de 1/3 de la fachada.

IMPOSTAS, CORNISAS Y ALEROS: Se autorizan en las condiciones establecidas en las normas de edificación.

Todo aquellos extremos que no aparecen anteriormente señalados, se regirán por lo dispuesto en estas normas urbanísticas.

CONDICIONES ARQUITECTONICAS: La nueva edificación se adaptará a las características de la tradicionalmente existente en cada núcleo, en cuanto se refiere a materiales y colores de

revestimiento exterior, tipo y material de cubierta y composición de fachadas. Las medianerías, vistas, fachadas traseras y laterales que puedan resultar, se tratarán con materiales y calidades semejantes a los empleados en fachadas.

DELIMITACION DE SUELO URBANO EN ESTOS NUCLEOS: En estas aldeas, y mientras no se redacten los correspondientes Proyectos de Delimitación de suelo urbano, se permitirá la edificación en la periferia del casco existente, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Se permitirá la edificación exclusivamente dentro de la franja de terreno establecida con una anchura de 20 m., determinada a partir del perímetro de suelo urbano trazado que comprenda el casco existente y terrenos que se encuentren practicamente consolidados por edificación.

- El terreno propuesto para edificación no estará incluido en zonas de suelo no urbanizable protegido establecidas en los planos y textos de las presentes Normas.

- Se evitará la edificación de terrenos situados a ambos márgenes de las carreteras, optando por permitir únicamente nueva edificación en el margen que mayor edificación existente contenga, o al que no contenga terrenos incluidos en suelo no urbanizable protegido, respetando en cualquier caso las zonas de protección y anchura de línea de edificación que establecen la Ley y Reglamento de Carreteras.

- La edificación deberá estar situada dando frente y respetando las alineaciones de cambios periféricos al casco y prolongación de calles existentes, con un retranqueo mínimo que permitirá establecer anchuras mínimas de prolongación de calles de 7 metros entre alineaciones, incluyendo aceras de 1 metro a cada lado; y el caso de calles de mayor importancia, las anchuras mínimas deberán ser de 9 metros, incluyendo aceras de 1,5 metros a cada lado.

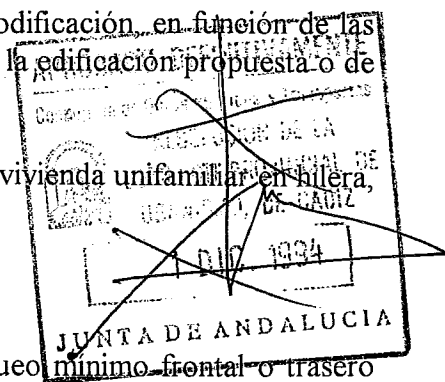
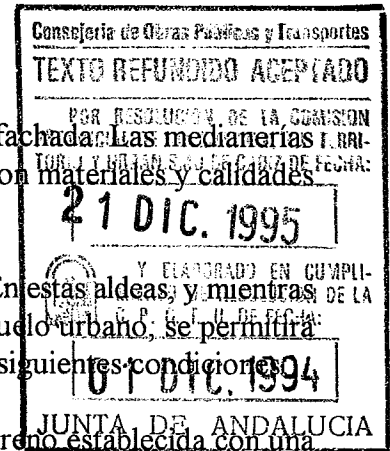
- El promotor deberá acreditar la existencia de servicios en la edificación, de acuerdo con el Artículo 101 a) del R.P.U.

- La edificación propuesta deberá ajustarse a las condiciones de regulación de la edificación y usos establecidos a continuación. Las condiciones anteriores deberán ser comprobadas e informadas favorablemente, de forma previa a la concesión de licencia de edificación por el técnico municipal competente, que podrá aumentar el retranqueo de alineaciones anteriormente establecido, o imponer otras condiciones de retranqueo o modificación, en función de las necesidades de red viaria transversal a la alineación frontal de la edificación propuesta o de circunvalación al caso de la aldea que estime conveniente.

- Tipología Edificatoria: Edificación predominante de vivienda unifamiliar en hilera, agrupada o aislada, según exista en cada aldea.

- Alineaciones y rasantes: Serán las existentes.

- Retranqueos: Para la edificación aislada, el retranqueo mínimo frontal o trasero de la edificación, respecto a la alineación exterior o al fondo de la parcela, será de 3 metros. Los retranqueos mínimos laterales de edificación serán de 2 metros.



- Parcela edificable: Es aquel solar que tenga como mínimo una superficie de 100 m² una longitud mínima de fachada de 5 m. y en el cual pueda inscribirse un rectángulo de 4 m. por 15 m. y unos de cuyos lados sea la fachada.

- Edificabilidad permitida: La edificabilidad máxima permitida será de 1,0 m² de superficie construida por m². de superficie de parcela.

- Superficie máxima de ocupación: Será del 75% de la parcela.

- Fondo máximo edificable: Será de 12 metros, salvo en el caso de bajos comerciales, de servicios, talleres de artesanía o instalaciones agrícolas en las que se podrá llegar a los 16 metros.

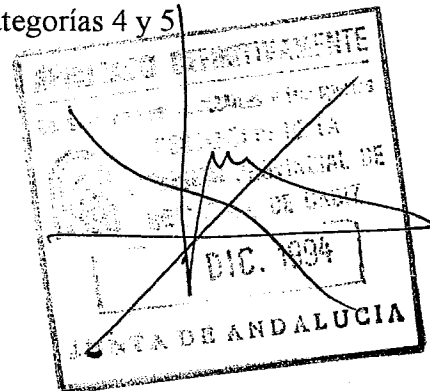
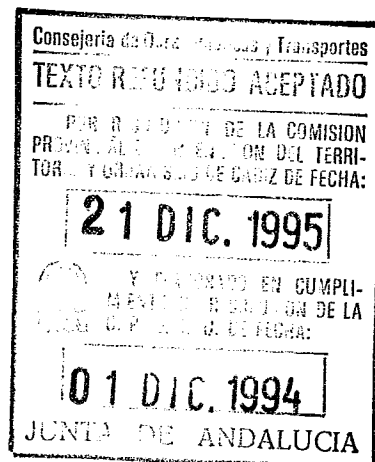
- Condiciones de Uso:

Usos Dominantes: vivienda unifamiliar en hilera, agrupada o aislada.

Usos obligatorios: Zonas verdes de uso público en proporción no inferior a 5 m². por habitantes previsto.

Usos Permitidos: Se permitirán los siguientes usos:

- * Garajes y Servicios de transporte: Categorías 1,3,5 hasta un máximo de 500 m². de superficie construida.
- * Artesanía: Todas las categorías.
- * Comercio, servicios y oficinas: categorías 1,2,3,4 y 5.
- * Educativo y cultural: categorías 1, 4 y 5.
- * Religión: todas la categorías.
- * Hotelero: categoría 4.
- * Sanitario: categoría 3 y 4.
- * Espectáculos y salas de reuniones: categorías 4 y 5
- * Deportivo: categorías 3 y 4.
- * Zonas verdes.



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DEL 21 DICIEMBRE DE 1995:
21 DIC. 1995
Y EN VIRTUD DEL CUMPLI-
MIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA
C. P. R. DE CÁDIZ.
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCÍA

~~APPROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
CÁDIZ
1 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCÍA~~

TITULO XIII. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO.

NORMATIVA GENERAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO (P.E.P.M.F.)
Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades.

SECCION 1. NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO.

Art. 14. Protección de Recursos Hidrológicos.

14.1. Cauces, riberas y márgenes.

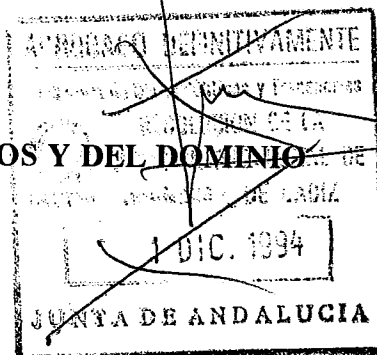
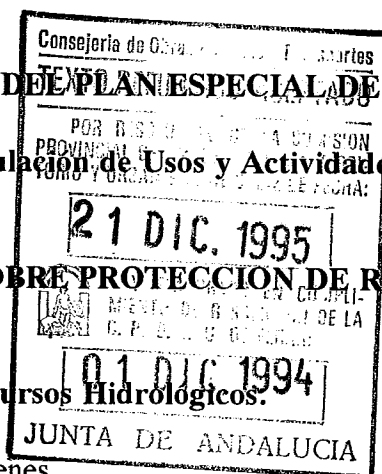
a) El planeamiento urbanístico que se redacte recogerá con suficiente detalle las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de policía y seguridad. En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, el planeamiento urbanístico deberá contener una estimación de las mismas realizada con arreglo a los artículos 4 y 6 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, instándose, además, del correspondiente organismo de cuenca la iniciación de los trámites correspondientes para la realización de los oportunos deslindes.

b) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto más adelante en este Plan Especial.

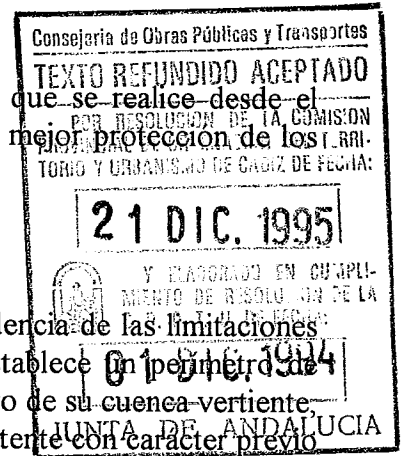
c) En aplicación de los artículos 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/62 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamiento inferiores.

d) La realización de obras para la instalación de piscifactorias y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los Arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el Art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

e) Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado b) de este artículo.



La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico impondrá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.



14.2. Embalses.

a) Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el Art. 88 de la Ley de Aguas de 1985 se establece una franja de protección de 500 m. alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

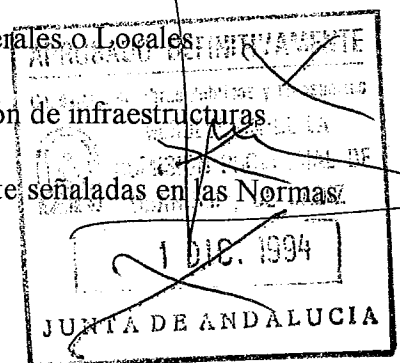
b) Hasta tanto no se determinen a través del correspondiente planeamiento urbanístico los usos y actividades compatibles con el destino del embalse, sólo se admitirán en las franja de protección de 500 m. aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rijan la utilización de cada embalse.

c) El planeamiento urbanístico que se redacte deberá recoger con la suficiente precisión la zona de protección de embalses definida por este Plan, o, en su caso, con arreglo a la legislación sectorial aplicable, así como inventariar aquellas actividades presentes en estas áreas, como vertidos, actividades mineras, vertederos, etc., que por su carácter resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limnológico de los embalses según su destino.

Art. 15. Protección de la Vegetación.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan algunas de la siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares.
- d) Se sitúen en Suelo No Urbanizable Protegido.



2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. El planeamiento urbanístico deberá contemplar entre sus determinaciones la delimitación de

las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbana y periurbanas.

Art. 16. Protección de la fauna.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezca la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

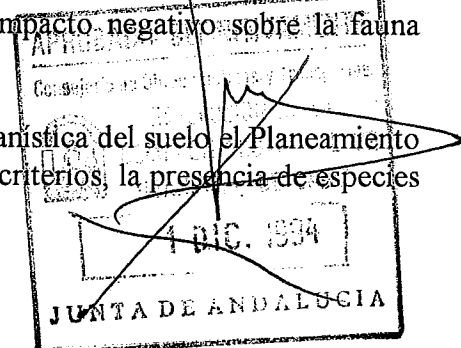
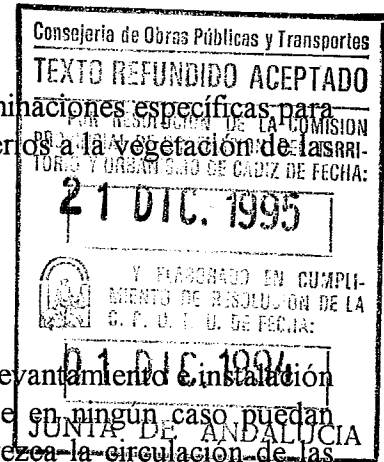
3. A la hora de establecer la clasificación y la calificación urbanística del suelo el Planeamiento Urbanístico Municipal tendrá en consideración, entre otros criterios, la presencia de especies faunísticas de interés y sus hábitats naturales.

Art. 17. Protección del suelo.

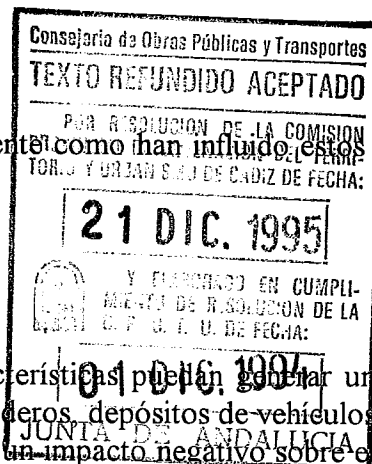
1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Al establecer la clasificación urbanística del suelo en el planeamiento municipal se tendrá en cuenta las características del suelo, tanto como factor limitativo de la urbanización y edificación por sus características mecánicas y topográficas, como por tratarse de suelos con cualidades agronómicas que aconsejen el mantenimiento de su uso productivo, señalándose



expresamente en la Memoria del Plan o Norma correspondientes como han influido estos factores en la clasificación de los suelos.



Art. 18. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de manera que se minimice un impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

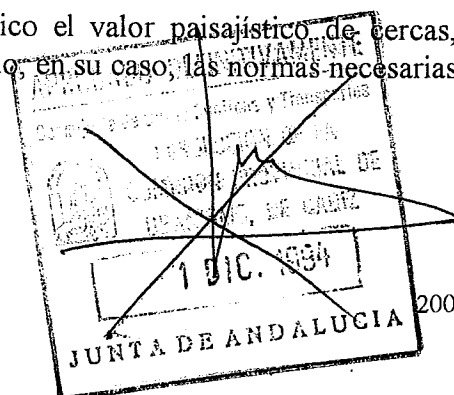
Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallan en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrá la consideración de instalaciones fuera de ordenación por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

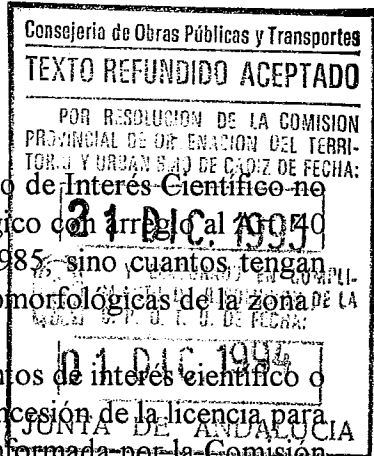
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, el planeamiento local delimitará perímetros de emplazamiento de publicidad autorizados, siguiendo un criterio de minimización de su incidencia visual sobre el paisaje rural y urbano y declarará fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes en contradicción con sus prescripciones, disponiendo que se proceda al desmantelamiento de los elementos publicitarios al término de los plazos autorizados.

4. Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres de montes y otros lugares especialmente visibles, estarán sometidos a autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenta visual afectada.

5. El planeamiento local recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigia, ermitas, etc., estableciendo para los mismo perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.

Asimismo se considerará en el planeamiento urbanístico el valor paisajístico de cercas, vallados, cerramientos, lindes naturales, etc., estableciendo, en su caso, las normas necesarias para garantizar su armonía con el paisaje.





Art. 19. Protección de los yacimientos de interés científico.

1. A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Yacimiento de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.
2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de la licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el Informe preceptivo de la Consejería de Cultura.
3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.
4. El planeamiento urbanístico deberá recoger y señalar la existencia de dicho tipo de yacimientos y adoptará en cada caso particular las medidas de protección que resulten necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente y las determinaciones de este Plan. Asimismo deberá arbitrarse las correspondientes medidas de policía para la protección de los yacimientos.

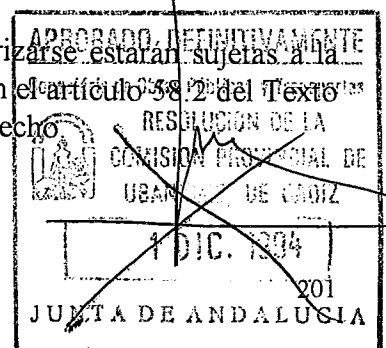
Art. 20. Protección de las Vías Pecuarias.

1. El planeamiento urbanístico municipal en toda la provincia deberá recoger la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majados y abrevaderos, delimitando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para asegurar su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de junio de 1974 y el Reglamento de 24 de julio de 1975. En el caso de que se haya realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías con anterioridad a la redacción municipal, los Ayuntamientos instarán la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

El Ayuntamiento se encargará, bien con medios propios o con la colaboración de otras Administraciones, de realizar el deslinde o amojonamiento de las vías pecuarias.

2. En aplicación de la Ley 27 de junio de 1974 queda prohibida la ocupación definitiva e interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesarias la obtención de licencia.

3. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de Licencia Urbanística en los términos contemplados en el artículo 38.2 del Texto Refundido de la Ley del suelo, sin que en ningún caso origine derecho



SECCION 2. NORMAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.

Art. 24. Actividades extractivas.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del Art.44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/82 de 15 de octubre.

2. Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Agencia de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleve aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar a la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

3. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

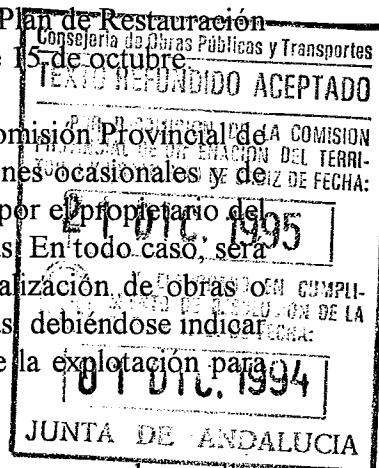
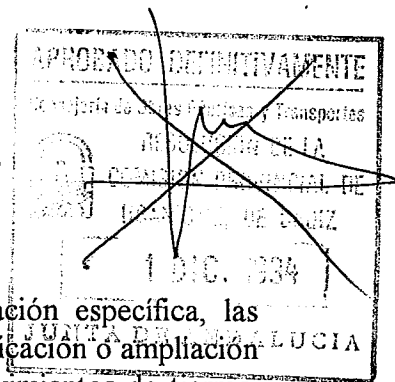
4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

5. El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y otras relacionadas con las actividades mineras haga necesario proceder a una ordenación conjunta de las mismas mediante Planes Especiales.

Art. 25. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Se consideran actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hayan directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener este carácter, a los efectos previstos en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo,



las construcciones destinadas a viviendas.

3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones, será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo a lo previsto en el Art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el Capítulo II. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación de una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

4. Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el Anejo I de este Plan Especial, se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

5. El planeamiento urbanístico tendrá en consideración la existencia de zonas de importancia productiva primaria, bien sea agrícola, forestal, acuícola, piscícola, etc., estableciendo las medidas necesarias para su protección y regulando la implantación de las instalaciones necesarias de forma que se evite la intrusión de usos ajenos al aprovechamiento primario.

6. El planeamiento municipal identificará, en particular, las zonas de agricultura intensiva y regadío y los viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales. Dentro de dichas zonas el planeamiento urbanístico municipal establecerá las limitaciones de uso que resulten necesarias para el mantenimiento de su utilización agraria y regulará las condiciones de implantación y características de las construcciones, cerramientos, infraestructuras, vertederos, etc.

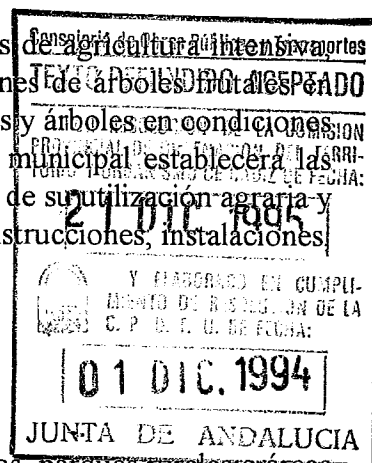
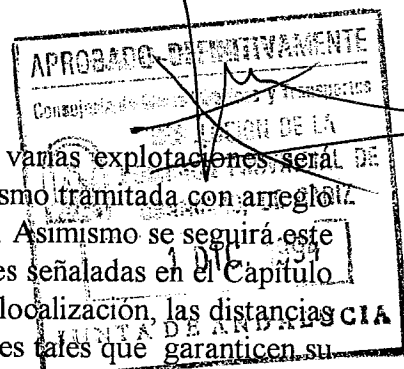
Art. 27. Actividades turísticas y recreativas.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, parques rurales o áreas de adecuación recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, será objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del R.G.U., mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

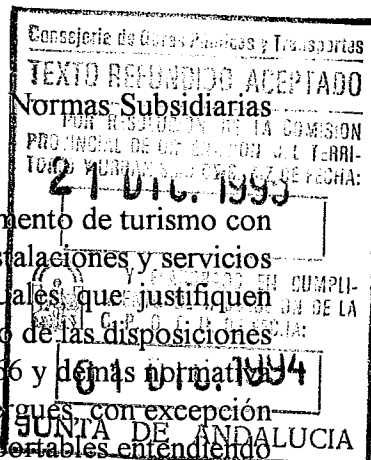
2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencias urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Los Campamentos de turismo se localizarán en suelos clasificados de urbanizable o en áreas expresamente designadas para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinaciones se considerará uso excepcionalmente autorizable en Suelo No Urbanizable siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento contrario.

En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de



Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al Art. 44.2. del R.G.U.



4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el R.D. 27 de agosto de 1982, la O.M. de 28 de julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

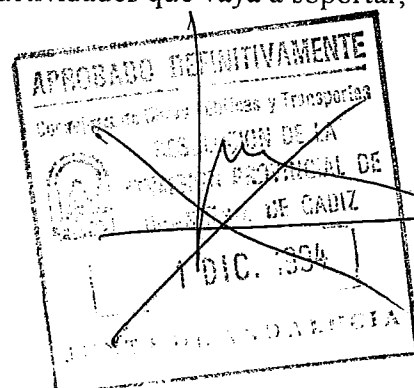
Cuando lo Juzgue necesario la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 58.2 de la L.S. fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisible, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo

5. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes será en los suelos expresamente clasificados para este uso por el planeamiento general. En caso de ausencia de este tipo de determinación se considerará excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario.

En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales y tramitado con arreglo al Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

6. El planeamiento urbanístico municipal valorará las características de su territorio en orden a sus posibilidades recreativas y de ocio ligadas a la naturaleza, señalando para ello las áreas aptas para su adecuación y el diseño apropiado según las actividades que vaya a soportar, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en este plan.



Art. 28. Vertederos.

1. La creación de vertederos y otros depósitos de desecho estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- Estimación de volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al termino de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

Art. 29. Actividades Residenciales.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zona urbanas. En cualquier caso deberán adaptarse a las condiciones que se establezcan en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial y en el planeamiento general.

La construcción de edificios de carácter residencial, destinados a uso tanto permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el Art. 44.2 del R.G.U.

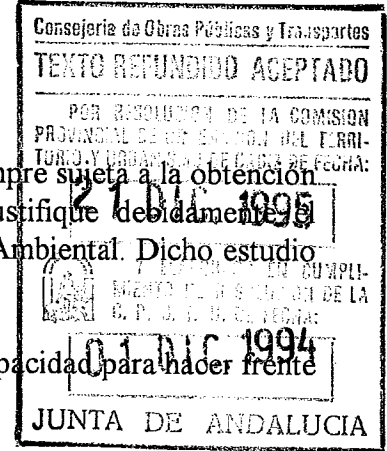
SECCION 3. NORMAS PARTICULARES DEL P.E.P.M.F.

NORMA 36. Yacimientos de interés científico (YC).

1. Se consideran como tales los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, así como todos aquellos otros que por su interés cultural sea incluidos como tales en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

2. En estos espacios se prohíbe suplementariamente:

a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.



b) En general cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: arbolado; cerramiento o vallados de carácter cinegético; captaciones de agua; adecuaciones científicas; u otras de protección hidrológica. Se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.

b) En los suelos que tengan la consideración de zonas de cautela podrán permitirse excepcionalmente obras tales como aterrazamiento, rellenos, desmontes y otros movimientos condicionados a informe, tras investigación previa con resultados negativos, por parte del organismo competente en la materia.

c) Aquellas instalaciones que, contempladas dentro del un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 44.2 del R.G.U. previa autorización e informe del organismo competente.

NORMA 38. Paisajes sobresalientes (PS).

1. Se entienden por tales aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación de uso forestal del suelo.

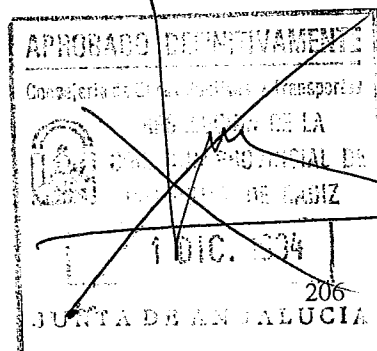
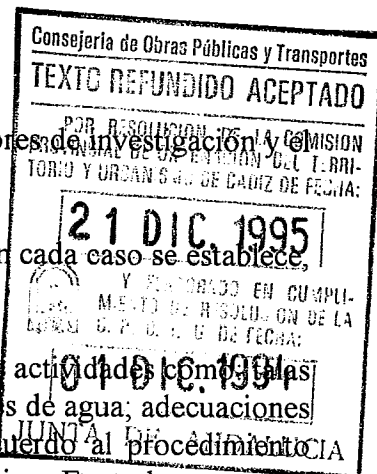
b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.

c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.

d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros y actividades extractivas.

e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

f) Cualquier tipo de vertederos de residuos.



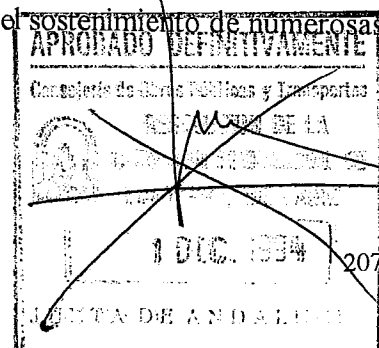
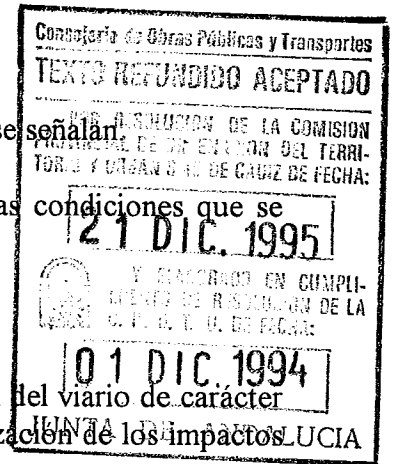
- g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que más adelante se señalan
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
3. Se considerarán usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada uno se establece, los siguientes:
- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias establecidas en la Norma 38.3.h.

NORMA 42. Zonas Húmedas Transformadas (HT).

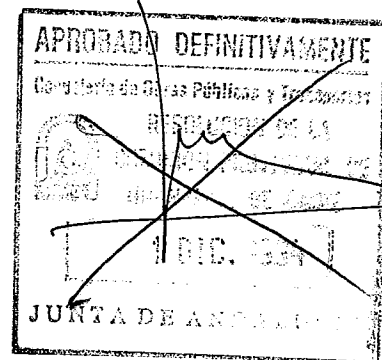
1. Se integran dentro de ésta categoría aquellas zonas húmedas que presentan o han presentado un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión en sus caracteres físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perlagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas , construcción de obras públicas, etc...).

Suponen, no obstante, espacios de excepcional importancia para el sostenimiento de numerosas especies.

2. En estos espacios se prohíbe:

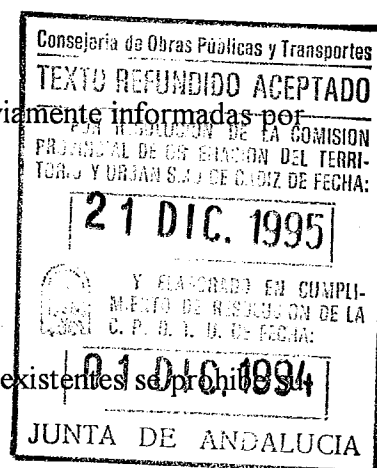


- a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- b) Obras de desmonte, aterrazamientos y relleno.
- c) Las construcciones e instalaciones de invernaderos, y similares.
- d) Las instalaciones para estabulación del ganado, granjas avícolas, etc...
- e) Las actividades extractivas y mineras.



- f) Construcciones y edificaciones industriales de cualquier clase.
- g) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

- h) Actividades recreativas, excepto adecuaciones naturalísticas previamente informadas por la AMA.



- i) Edificaciones públicas singulares.

- j) Las viviendas familiares aisladas en cualquiera de sus supuestos.

- k) Actuaciones de carácter infraestructural. En las infraestructuras existentes se prohíbe transformación o ampliación.

- l) Las instalaciones publicitarias y las imágenes y símbolos conmemorativos.

- ll) En general aquellas actuaciones y construcciones que pudieran hacer irreversible el proceso de regeneración hídrica de la zona.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las restantes actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con previo informe de la AMA.
- b) Los usos relacionados con la explotación de salinas previo proyecto autorizado por el organismo competente y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones legalizadas existentes que en cualquier caso deberán contar con un Estudio de Impacto Ambiental previo.
- d) Las obras de protección hidrológicas y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona, integradas en proyectos aprobados por la AMA.